



Osaamista  
ja oivallusta  
tulevaisuuden  
tekemiseen

Minna Ruotsalainen

# Asunnon ostamisen riski

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Tammikuu 2020

Tekijä(t) Otsikko	Minna Ruotsalainen Asunnon ostamisen riski
Sivumäärä Aika	31 sivua + 1 liitettä Tammikuu 2020
Tutkinto	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma	Liiketalouden koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t)	
<p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää asunnon ostamiseen liittyviä riskejä, kun asunto ostetaan omaan asumistarkoitukseen. Asuntoa käsiteltiin sijoituskohteena ja riskeissä on keskitytty talouden ja rahoituksen näkökulmaan. Pyrkimyksenä oli todistaa riskien olemassaolo ja kertoa kuinka tunnistettuja riskejä pystyisi välttämään rahoituksen teorioiden ja historiallisten ilmiöiden perusteella. Tavoitteena oli luoda kompakti tietopaketti asunnoista ja opastaa turvalliseen asunnon ostamiseen.</p> <p>Tutkimusmenetelmänä toimi pääasiallisesti laadullinen, eli kvalitatiivinen menetelmä. Tutkimus on rakennettu teorian pohjalle ja tarkoituksena oli saavuttaa syvälinen ymmärrys aiheesta. Havainnollistavana apukeinona käytettiin myös kahta puolistrukturoitua haastattelua, joiden vastaukset tukivat viitekehysten sisältöä. Haastateltaviksi valikoitui kaksi alan asiantuntijaa asuntolainaamisen ja kiinteistönvälityksen osalta. Työssä hyödynnettiin myös määrällistä, eli kvantitatiivista menetelmää tilastojen osalta.</p> <p>Opinnäytetyössä tunnistettiin riskit ja todettiin asunnon käyttäytyvän hyvin samankaltaisesti kuin muutkin sijoitusinstrumentit. Osake todettiin yhtäläisyyksien ja positiivisen korrelaatioisuhteensa vuoksi asuntoa lähinnä muistuttavaksi sijoitusinstrumentiksi. Asunnon ostaja ostaa asunto-osakeyhtiön osakkeita ja näihin osakkeisiin sovelletaan samoja lakeja kuin muihinkin arvopapereihin. Asunto todettiin sijoitusinstrumentiksi ja tämän pohjalta tutkittiin rahoitusteorioita ja -historiaa, sekä asuntomarkkinoita. Tärkeimpänä löydöksenä oli asuntojen hintavaihtelut, mikä todisti riskin olemassaolon. Asuntojen hintakehityksen trendi pitkällä aikavälillä kuitenkin on ollut nouseva ja riski madaltuu usein, mikäli asunto ostetaan pitkäaikaiseen asumistarkoitukseen. Asunnon rahoittamisessa käytetään hyvin usein velkarahaa, joka lisää riskiä. Oman talouden huolellinen suunnittelu ja maksukyvyn varmistaminen myös mahdollisesti muuttuviin olosuhteisiin takaa sen, että asuntoa ei tarvitse rahavaikeuksissa myydä mahdollisten hinnanlaskujen aikana.</p>	
Avainsanat	asunto, rahoitus, riski, sijoittaminen, talous

Author(s) Title	Minna Ruotsalainen The risk of buying an apartment
Number of Pages Date	31 pages + 1 appendices January 2020
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and finance
Instructor(s)	
<p>The purpose of this thesis was to find out what kind of risks there are when people are buying apartments for their own living purpose. The apartment was handled as an investment target and the topic was looked into from an economic and financial point of view. The main goal was to clarify that risks are real and show how to avoid the risks with the help of theory and past financial phenomena. The aim of the thesis was to create a compact information package about apartments and a guide for buying an apartment in a safe manner.</p> <p>The research method was largely qualitative. The study was based on theory and the aim was to reach a deep understanding of the topic. There were also two half structured interviews that helped to demonstrate the framework of the thesis. Two specialists were interviewed about the apartment markets. The selected specialists were mortgage- and real estate specialists. Quantitative method was used when studying statistics.</p> <p>The risks were recognized in the thesis, and the study shows that apartments behave similarly as other investment products. There was a positive correlation ratio between a stock and an apartment, and they seem to be very similar investment targets. An apartment buyer buys stocks of a housing cooperative and the same laws are applied in the transaction as to buying other financial instruments. The study shows that an apartment is an investing product and that is why apartment markets, finance theories and -history were studied as well. The main finding was the price fluctuation of apartments, which shows that the risk is real. The price development in the apartment market is ascending in the long term and the risk often becomes lower if the apartment was bought for a long-term living purpose. A loan is often required to finance the purchase of an apartment which increases the risk. It is important to plan your economy well and ensure your solvency for any changes, so you don't have to sell the apartment when the prices are low.</p>	
Keywords	apartment, economy, finance, investing, risk

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Aihealue	1
1.2	Työn tarkoitus ja toteutus	1
2	Sijoittaminen	2
2.1	Keskeiset käsitteet	2
2.1.1	Tuotto ja riski	2
2.1.2	Sijoitushorisontti	4
2.1.3	Allokaatio ja hajauttaminen	4
2.1.4	Korko	5
2.2	Perinteiset sijoituskohteet	6
2.2.1	Osake	6
2.2.2	Asunto	7
2.2.3	Pankkitalletus	10
3	Asuntomarkkinat	11
3.1	Asuntojen hintakehitys	11
3.2	Asunnon rahoittaminen	15
3.2.1	Hintaesimerkkejä	15
3.2.2	Uudiskohde mahdollisuutena	18
3.2.3	Lainalaskelmia	19
3.3	Korkotason vaikutus	20
3.4	Asuntokupla	21
3.5	Luovutusvoitto ja -tappio	22
3.6	Kysynnän ja tarjonnan vaikutukset asuntojen hintoihin	22
4	Asuntojen ja osakkeiden vertailu	23
4.1	Yhtäläisyydet	23
4.2	Eroavaisuudet	26
5	Asiantuntijahaastattelut	27
6	Johtopäätökset	29
	Lähteet	32
	Liitteet	
	Liite 1. Haastattelun runko	

# 1 Johdanto

## 1.1 Aihealue

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on ollut tutkia asuntoa sijoituskohteena. Työssä verrataan asuntoa muihin sijoituskohteisiin, sekä selvitän ja havainnollistan asunnon ostamiseen liittyvää riskiä.

Aiheesta on paljon yleisiä väittämiä. Usein väitetään asunnon olevan turvallinen tapa kerryttää varallisuutta tai, että asunnon arvo ei voi laskea. Toiset taas väittävät asunnon olevan järkevä sijoitus. Pitkään jatkuneen alhaisen korkotason vuoksi monet ajattelevat nollan prosentin korkotason olevan uusi normaali. Aihe on hyvin ajankohtainen ja siitä löytyy paljon tietoa. Ongelmana on kuitenkin olettamien ja tiedon sekoittuminen, eikä aiheesta ole helppoa löytää riittävän kattavia yhteenvetoja.

Asuntojen historiallinen hintakehitys on todistanut hintojen nousut ja laskut mahdollisiksi. Erityisesti 90-luvun laman aikaiset tapahtumat asuntomarkkinoilla herättävät kysymyksiä asuntoihin liittyvästä riskistä. Asuntojen hinnat kokivat Suomessa vuosien 1989—1993 välillä yhden historian suurimmista laskuista. Markkinatilanne ja korkotaso vaikuttavat asuntojen hintoihin ja pyrkimyksenä on ymmärtää niiden vaikutusmekanismi asuntomarkkinoihin.

## 1.2 Työn tarkoitus ja toteutus

Asunnon ostaminen on tällä hetkellä hyvin ajankohtainen puheenaihe. Kauppalehti uutisoi juuri suomalaisten ASP-säästöjen ylittäneen ennätysellisen miljardirajan syksyllä 2019. Uutiseen perustuen voimme olettaa monen suomalaisen haaveilevan omasta asunnosta. Asunnon ostaminen on rahallisesti suuri hankinta, jonka vuoksi on erityisen tärkeää ymmärtää ajatella asuntoakin sijoituskohteena. Työssäni tuon esiin myös niitä asunnon ostamisen varjopuolia ja toisaalta opastan turvalliseen ja järkevään asunnon ostamiseen.

Tutkimuksessani selvitän vastaukset kysymyksiin:

- ✓ Minkälainen riski asunnon ostamiseen liittyy?

- ✓ Toimiiko asunnot ja osakkeet sijoitusinstrumenttina samankaltaisesti?
- ✓ Miten voi laskea asunnon ostamiseen liittyvää riskiä?

Tarkoitukseni on käsitellä asuntoa sijoituskohteena ja verrata sitä muun muassa osakkeisiin. Voimme todeta asunnosta löytyvät sijoitusinstrumentin piirteet ja voimme tunnistaa mahdolliset riskit, kun vertaamme asuntoa muihin sijoituskohteisiin. Käsittelen asuntoa omaan asumistarkoitukseen ostettaessa ja asunnoissa keskityn käsittelemään ainoastaan suomalaisia asunto-osakeyhtiömuotoisia huoneistoja. Työssä käyn läpi asuntojen hintakehitystä ja korkotason vaikutusta. Lisäksi selvitän, myydäänkö asunto aina voitolla ja voiko tappion välttää, mikäli asunnon arvo laskee. Asuntojen asiantuntijat Hypo-pankin toimitusjohtaja Ari Pauna, sekä kiinteistönvälittäjä Roni Arvonen antavat lisäksi henkilökohtaiset mielipiteensä asunnon ostamisesta.

Opinnäytetyössäni käytän pääasiallisesti kvalitatiivista, eli laadullista tutkimusmenetelmää. Laadullisessa tutkimuksessa pyritään ymmärtämään ilmiö, eli mistä siinä on kyse (Kananen 2015, 70-71). Työn aineistona toimivat aiheeseen liittyvä kirjallisuus, teorian, artikkelit ja haastattelut. Kvantitatiivista, eli määrällistä menetelmää on myös hyödynnetty tilastojen osalta. Valittujen menetelmien avulla pyritään ymmärtämään aihealuetta kokonaisvaltaisemmin. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina haastatteluina, joissa haastateltavat saivat vapaamuotoisesti vastata ennalta määriteltyihin kysymyksiin. Haastattelut toimivat opinnäytetyössäni ainoastaan havainnollistavana apukeinona, jotka tukevat teoriaan pohjautuvia väittämiä. Haastattelujen ja teoriaan pohjautuvien vertailujen pohjalta pystymme muodostamaan käsityksen asunnon ostamisen riskistä ja sen välttämisestä.

## 2 Sijoittaminen

### 2.1 Keskeiset käsitteet

#### 2.1.1 Tuotto ja riski

Tuotto koostuu sijoituskohteen arvonkohoamisesta ja kohteesta saatavista kassavirroista. Osakkeissa tuotot koostuvat osinkotuloista ja arvonnoususta. Kiinteistöihin sijoittamalla tuottoa on mahdollista saada esimerkiksi vuokraamalla kiinteistöä tai myymällä

kiinteistön ostohintaa korkeammalla hinnalla. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna eri sijoituskohteet tuottavat keskenään hyvin eri tavalla. Vuosina 1926 – 2003 Yhdysvaltojen rahoitusmarkkinoilla suurin tuotto on ollut mahdollista saada pienten yritysten osakkeista. (Kallunki & Martikainen & Niemelä 2011, 24-26.)

Kaikkien arvopapereiden tuoton laskemisessa voi käyttää samaa kaavaa. Kokonaistuottoprosentti lasketaan vähentämällä arvopaperin myyntihinnasta ostohinta, lisäämällä erotukseen saadut kassavirrat ja lopuksi summa jaetaan ostohinnalla. Kokonaistuotto voidaan jakaa kahteen osaan, osinko- ja hintatuottoon. Osinkotuotto kuvaa osakkeen kassavirran tuottamaa tuottoprosenttia. Osinkotuotto lasketaan jakamalla osingot osakkeen ostohinnalla. Vuotuinen osinkotuotto on yhden vuoden osinkotuottojen summan ja osakkeen ostohinnan osamäärä. Hintatuottoprosentti koostuu ainoastaan sijoituskohteen myyntihinnan ja ostohinnan erotuksesta, joka jaetaan ostohinnalla. (Knüpfer & Puttonen 2018, 134.)

Omaan asumistarkoitukseen ostetun asunnon kohdalla emme saa säännöllistä vuotuista tuottoa, toisin kuin esimerkiksi osakkeista voimme saada osinkotuottoa. Omasta asunnosta saatava tuotto muodostuu ainoastaan hintatuotosta, eli myyntihinnan ja ostohinnan erotuksesta. Asunnon kohdalla periaatteessa voisi myös soveltaa kaavaa osinkotuotoista, vaikka asunnoista yleensä ei varsinaista osinkotuottoa maksetakaan. Tällöin laskisimme negatiivisten kassavirtojen, eli hoito- ja korjauskuluista aiheutuneiden yhtiövastikkeiden summan ja jakaisimme tämän asunnon ostohinnalla. Negatiivisiin kassavirtoihin tulisi lisätä myös asuntolainan korot, mikäli asunto olisi ostettu velkarahalla. Kaavan soveltaminen omaan asuntoon ei ole niin yksinkertaista, koska asuntoa käytetään asumiseen. Vuotuinen tuotto olisi kaavan avulla laskettuna negatiivista, mutta yhtä lailla vuokralla asumisen menot muodostavat negatiivisen kassavirran.

Sijoittamisessa on aina mahdollisuus voittoon tai tappioon. Tätä mahdollisuutta kutsutaan riskiksi. Volatiliteettia käytetään riskiä kuvaavana tunnuslukuna. Volatiliteetti lasketaan tuoton keskihajonnasta, eli sitä kuinka paljon tuotto keskimääräisesti on poikennut keskiarvostaan. (Kallunki ym. 2011, 29, 269, 307, 310.)

### 2.1.2 Sijoitushorisontti

Sijoittaessa yleensä kartoitetaan, kuinka pitkäksi ajaksi varat voi sitoa tiettyyn sijoituskohteeseen. Ajanjaksoa kutsutaan sijoitushorisontiksi. Sijoitushorisontti on hyvä määrittää sijoittaessa, jotta voidaan sijoittaa oikeansuuruuisella riskillä ja saadaan maksimaalinen tuotto. On hyvä pohtia, milloin sijoitettuja varoja todennäköisesti tarvitsee käyttöönsä. Riski ja sijoitushorisontti kulkevat sijoittamisessa käsi kädessä. Sijoitushorisontin ollessa pitkä, voi sijoittaja ottaa turvallisemmin enemmän riskiä. Sijoituskohteen arvonvaihteluista ei tarvitse välittää samalla tavalla pitkän aikavälin sijoituksissa kuin lyhyen aikavälin, sillä arvon kehityksen trendi pitkällä aikavälillä on usein nouseva. Yksittäisen sijoituksen arvo voi kuitenkin laskea pitkälläkin aikavälillä, jonka vuoksi sijoituksien hajauttaminen on kannattavaa riskin pienentämisen kannalta. (Kallunki ym. 2011, 42-44.)

Osakkeisiin yleisesti ottaen kannattaa sijoittaa pitkällä aikavälillä. Lyhyen aikavälin osakesijoituksissa on suurempi mahdollisuus, että osakkeen arvo on myyntihetkellä ostohetkeä alhaisempi. Yleensä myös asunto ostetaan vähintään kahdeksi vuodeksi. Mahdollisesta myyntivoitosta ei tarvitse maksaa veroa, mikäli asunnon on omistanut vähintään kaksi vuotta ja on itse asunut vähintään saman ajan kyseisessä asunnossa (Vero 2016).

### 2.1.3 Allokaatio ja hajauttaminen

Sijoitusvarojen jakamista eri sijoituskohteisiin kutsutaan allokoinniksi. Sijoitusten allokoinnissa tulee pohtia sijoitettavia kohteita sekä kohteiden välistä sijoitussuhdetta. Kaikkia varoja ei ole kannattavaa sijoittaa yhteen kohteeseen, vaan varat tulisi hajauttaa eri kohteisiin. Allokointipäätöksissä riskinsietokyvyn kartoittaminen on oleellista. Osakkeiden paino salkussa voi olla rohkealla sijoittajalla korkeampi, kun taas varovaisemman sijoittajan salkku koostetaan ainoastaan joukkolainoista ja talletuksista. (Kallunki ym. 2011, 55-56.) Allokoinnissa on hyvä huomioida myös sijoittajan ikä. Nuorella henkilöllä osakkeiden paino salkussa voi olla järkevää pitää suurena. Osakkeisiin suositellaan usein sijoittamaan pitkäjänteisesti ja suosimalla pitkää sijoitushorisonttia, koska osakkeiden arvo voi lyhyellä aikavälillä vaihdella merkittävästi. Tämän vuoksi iäkkäämmällä sijoittajalla osakkeiden painoa voi olla hyvä vähentää sijoittajan varttuessa.

Allokoinnilla tähdätään sijoitusvarojen oikeaan jakaumaan ja varojen hajauttamiseen. Sijoituskohteilla voi olla keskenään negatiivinen korrelaatio suhde, jolloin yhden sijoituksen



arvon kohotessa saattaa toisen arvo vastaavasti laskea. Sijoitukset tasapainottavat toisiaan. Sijoitusportfolion voi koostaa esimerkiksi osakkeista, kiinteistöistä, korkosijoituksista ja vaikka metsästä. Suomalaiset eivät ainakaan vielä vuoteen 1997 mennessä ymmärtäneet allokoinnin ja hajautuksen merkitystä. Suurin osa pörssiin sijoittaneista suomalaisista omistivat ainoastaan yhden tai kahden yrityksen osakkeita. (Puttonen & Kivisaari 1998, 22-23, 47-48.)

#### 2.1.4 Korko

Rahan arvo on sidoksissa aikaan ja sitä kutsutaan rahan aika-arvoksi. Euro tänään on siis enemmän kuin euro huomenna. Rahan aika-arvoon vaikuttaa kolme tekijää, jotka ovat kulutuksen lykkääminen, inflaatio ja riski. Kuluttaminen koetaan hyödylliseksi kuluttajalle ja kulutuksen lykkäämisen vuoksi kuluttaja vaatii korvausta. Inflaatiossa samalla rahamäärällä ei enää voi ostaa samoja asioita kuin aiemmin. Inflaatiossa rahan arvo siis heikkenee, eli ostovoima laskee. Lisäksi epävarmuus tulevaisuuden kassavirtojen saamisesta aiheuttaa riskin, josta vaaditaan korvausta. Tuota korvausta kutsutaan koroksi. (Knüpfer & Puttonen 2018, 76.)

Korkoa voidaan pitää rahan hintana. Kysyntä ja tarjonta määrittävät koron suuruuden. Korot jakautuvat pitkiin ja lyhyisiin korkoihin. Asuntolainoissa usein käytetään 12 kuukauden Euribor (Euro Interbank Offered Rate) -korkoa, joka on lyhyt korko. Lyhyitä korkoja ovat myös kulutusluotoissa usein sovellettava kolmen kuukauden Euribor. Yritysten pitkäaikaisissa joukkovelkakirjalainoissa, sekä valtion obligaatioissa käytetään pitkää korkoa. Tällöin korko on noteerattu vähintään kahdeksi vuodeksi. Velallinen tai sijoittaja tietää siis koron pysyvän seuraavaan noteeraushetkeen samansuuruusena. (Lindholm & Kettunen 2016, 165.)

Asuntolainoissa asiakkaan valittavana on usein joko 12 kuukauden Euribor-korko tai pankin oma primekorko, joka seuraa rauhallisesti markkinakorkoa. Laina-ajan ollessa pidempi tulee asiakkaan maksettavaksi suurempi määrä korkokuluja. Asuntolainaa nostavan on hyvä myös muistaa korkotason muutosten vaikutukset oman maksuerän suuruuteen. Tähän mennessä Suomessa on yleensä eniten käytetty 12 kuukauden Euribor-korkoa. Asiakkaan lainan korkoprosentti pysyy siis 12 kuukautta samana, mikäli laina on ollut asiakkaan hallussa noteeraushetkestä seuraavaan noteeraukseen saakka. Lisäksi

lainoissa viitekorkoon lisätään marginaali, joka on pankin itselleen keräämä lainasta saatava tuotto prosentti. Marginaali on asiakaskohtainen ja siitä voi neuvotella pankin kanssa toisin kuin viitekorosta. Lainaan tulee lisäksi erilaisia palkkioita mm. toimituspalkkio. Todellinen vuosikorko ilmoittaa kaikkien lainasta perittävien korkojen ja kulujen yhteissumman vuositasolla prosentteina. (Linnainmaa & Palo 2007, 84-86.)

Lainamuodoissa asiakkaan valittavana on joko tasalyhenteinen tai annuiteetti, eli tasaerä laina. Tasalyhenteisessä lainassa laina lyhentyy jokaisessa maksuerässä saman summan ja maksuerän suuruus vaihtelee. Laina-ajan alussa tasalyhenteisessä lainassa maksuerä voi olla todella suuri, koska koron osuus laina-ajan alussa on aina suurin. Annuiteettilainassa maksuerä on aina samansuuruinen ja laina-ajan alussa tulee maksaneeksi yleensä lähinnä korkoja. Korkojen noustessa kuukausierä annuiteettilainoissa voi pankista riippuen, joko kasvaa tai laina-aika voi pidentyä. Tasalyhenteinen laina on edullisempi asiakkaalle, mutta laina-ajan alun suurten maksuerien vuoksi moni päätyy valitsemaan annuiteettilainan. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.)

## 2.2 Perinteiset sijoituskohteet

### 2.2.1 Osake

Osakeyhtiö muodostuu osakepääomasta. Yksi osake on omistusosuus yrityksestä. Omistusosuuden suuruus riippuu omistettujen osakkeiden lukumäärän suhteesta yrityksen koko osakepääomaan. Osakkeen omistaja ei vastaa yrityksen negatiivisesta tuloksesta kuin ainoastaan sijoitetun pääoman osalta. Pahimmassa tapauksessa sijoittaja voi ainoastaan menettää sijoittamansa pääoman. (Kallunki ym. 2011, 101-102.)

Osakkeet voi olla jaettu eri osakesarjoihin. Eri osakesarjoilla voi olla erilaisia oikeuksia ja niiden oikeudet voivat poiketa mm. äänimäärän tai taloudellisten oikeuksien suhteen. Taloudelliset oikeudet omaaville osakkeenomistajille voidaan maksaa osa yhtiön tekemästä voitosta osinkojen muodossa. Osakesijoituksista odotetaan korkeampaa tuottoa kuin esimerkiksi talletuksista. Osakkeiden arvoa ei voi ennustaa, mikä osaltaan selittää niihin liittyvää korkeaa tuotto-odotusta ja riskiä. Osakkeiden arvonnousu pitkällä aikavälillä perustuu talouskasvuun ja yritysten tuottavuuden lisääntymiseen. Suhdannevaihtelut on hyvä huomioida ja muistaa, että osakkeiden arvonnousu ei ole tasaista. (Kallunki ym. 2011, 101-102.) Kuvio 1 havainnollistaa osakkeiden arvon kehittymistä. Kuviosta voi

huomata osakekurssien nousuja ja laskuja. Pitkällä aikavälillä suunta on kuitenkin ollut nouseva. (Pörssisäätiö 2018.)

## Kurssikehitys Helsingin pörssissä 1964 - 2018

OMXHCAP-kuukausi-indeksi



Kuvio 1. Pörssikurssien kehitys Helsingin pörssissä (Pörssisäätiö 2018).

Pörssiin listattujen yhtiöiden osakkeilla on helppo käydä kauppaa pörssin välityksellä, eikä ostajien ja myyjien tarvitse etsiä toisiaan. Listaamattomienkin yritysten osakkeilla voi käydä kauppaa, mutta ne eivät ole yhtä likvidejä, eli niihin sidottuja varoja voi olla vaikea realisoida. Listaamattoman yrityksen osakkeilla kauppaa käydessä tulee ostajan ja myyjän itse etsiä toisensa. (Kallunki ym. 2011, 103.) Pörssissä osakekauppa tulee myös verotuksellisesti edullisemmaksi, sillä pörssiyhtiöiden osakekaupoista ei mene varainsiirtoveroa toisin kuin listaamattomien yhtiöiden osakekaupoista (Knüpfer & Puttonen 2018, 60).

### 2.2.2 Asunto

Suomessa asunnon ostaminen tarkoittaa asunto-osakkeiden ostamista. Asuntoa ostaessa ei siis osta huoneistoa, vaan ainoastaan hallintaoikeuden tietyn huoneiston osak-

keisiin. Asunto-osakeyhtiö on huoneiston omistaja. Yhtiöjärjestys määrittää, millä osakkeilla saa hallintaansa minkäkin huoneiston. Kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat numeroituja ja ennalta osakeryhmiksi määriteltäviä. Tietty ryhmä osakkeita vastaa yksittäisen huoneiston hallintaoikeutta. Osakeryhmää ei voi jakaa, eli asunto-osakeyhtiöstä ei voi myydä yksittäisiä osakkeita, vaan kaikki yksittäisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet on myytävä kerralla. Osakeryhmistä on sallittua kuitenkin myydä murto-osia tai prosenttiosuuksia. (Linnainmaa & Palo 2007, 19.) Käytännössä prosenttiosuuksien tai murto-osien ostaminen yleensä tarkoittaa esimerkiksi avo- tai aviopuolisoiden välistä sopimusta ostaa asunto yhdessä, jolloin molemmat voivat esimerkiksi ostaa 50 prosenttia huoneiston hallintaan oikeuttavasta osakeryhmästä. Puolisoiden välisessä erotilanteessa myös puolison hallintaoikeuden huoneistoon pystyy ostamaan ostamalla puolison osuuden osakeryhmästä.

Jokaista osakeryhmää vastaamaan on painettu osakekirja. Yleensä yhteen huoneistoon oikeuttavan osakeryhmän osakkeet on merkitty samalle osakekirjalle, mutta vanhemmissa yhtiöissä jokainen osake on saatettu erikseen merkitä omaksi osakekirjaksi. Osakekirja on arvopaperi ja siihen sovelletaan samoja säännöksiä kuin muihinkin arvopapereihin. (Kasso 2005, 123.) Vuoden 2019 alussa on otettu käyttöön sähköinen ASREK (asunto-osakerekisteri) -rekisteri, johon tulevaisuudessa siirtyy kaikkien suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden osakekirjat. Kaikkien uusien yhtiöiden osakekirjat syötetään sinne asunto-osakeyhtiön perustamisesta lähtien, mutta vanhoilla yhtiöillä on siirron suorittamiseen aikaa 31.12.2022 asti. Osakas itse vastaa omien osakekirjojensa siirrosta ASREK-rekisteriin. (Kiinteistöalan kustannus Oy 2019.)

Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen, mutta rakennuksen alla sijaitseva maa-alue eli kiinteistö voi olla vuokrattu tai yhtiön omistuksessa. Osakkeen omistaja voi päättää hallitsemansa huoneiston pintaremonteista, mutta kantaviin rakenteisiin, eristykseen, putkistoon ynnä muihin sellaisiin perustuvista remonteista päättää yhtiö. (Linnainmaa & Palo 2007, 20.)

Yhtiö huolehtii kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta ja huoltamisesta. Näitä kuluja varten yhtiö kerää osakkailta hoitovastiketta. Yhtiöllä voi olla myös vuokratuloja, jotka voivat riittää kattamaan ylläpidon ja huoltamisen kustannukset. Hoitovastiketta ei tarvitse periä, jos vuokratuotot riittävät kulujen kattamiseen. Yhtiö voi periä myös rahoitusvastiketta, mikäli asuntoon kohdistuu velkaosuus. Uudiskohteissa on tavallista maksaa asunnosta

pienempi hinta, mutta asuntoon kohdistuu tällöin taloyhtiölainan velkaosuus. Taloyhtiölainan omaan asuntoon kohdistuvaa velkaosuuksi osakas lyhentää rahoitusvastikkeen muodossa. Taloyhtiön suorittamat isommat remontit usein myös rahoitetaan taloyhtiölainoilla, jolloin osakkaat lyhentävät remonttikustannuksia rahoitusvastikkeena hallitsemiansa osakkeiden suhteessa. Osakas voi halutessaan maksaa osuutensa taloyhtiölainasta ennalta määriteltynä ajankohtina myös kertamaksuna. Yhtiö voi lisäksi periä asukkailta vesimaksuja tai muita käyttökorvauksia esimerkiksi taloyhtiön yhteisen saunan käyttömaksuja. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Huoneiston hallintaoikeuden ostaminen asunto-osakeyhtiöstä verrattuna omakotitalon ostamiseen on turvallisempaa monista syistä. Yksi oleellisimmista eroista on korjausvastuun jakautuminen osakkaiden kesken asunto-osakeyhtiössä. Viallisen huoneiston korjauksesta ei siis vastaa yksittäinen osakas, vaan kustannukset jakautuvat kaikkien osakkaiden kesken. Omakotitalossa talon omistaja yksin vastaa talon vikojen korjauskustannuksista. Asunto-osakeyhtiössä osakkaita usein kiinnostaa yhtiön kunto ja taloudellinen tila. Pahimmassa tapauksessa yhtiö kuitenkin voi olla niin velkaantunut, että kiinteistö ja rakennus pakkohuutokaupataan. Osakkailla ei tällöin olisi enää hallintaoikeutta huoneistoihin. (Linnainmaa & Palo 2007.) Asunto-osakeyhtiön ajautuminen konkurssiin on harvinaista, mutta ei mahdotonta. Vuodesta 2000 lähtien konkurssiin on joutunut 23 asunto-osakeyhtiötä vuoden 2017 maaliskuuhun mennessä. Rakennuslehti uutisoi Juankoskelaisesta asunto-osakeyhtiön konkurssista vuonna 2017. Juankosken tapauksessa moni asia oli mennyt pieleen. Yksi merkittävimmistä syistä konkurssiin ajautumiseen oli kuitenkin se, että 40 prosenttia osakkaista jätti vastikkeensa maksamatta. Isot yhtiölainat kasvattavat erityisesti asunto-osakeyhtiöiden riskejä. (Kortelainen 2017.)

Asuntokauppaa verotetaan luovutusvoiton osalta pääomatulona. Luovutusvoitto on verovapaata tuloa, mikäli asunto-osakkeiden omistaja tai hänen perheenjäsenensä on asunut hallitsemassaan asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Lisäksi osakkeet on täytynyt omistaa vähintään kaksi vuotta, jotta voi olla oikeutettu verovapaaseen luovutusvoittoon. (Vero 2016.) Asuntoa ostaessa ostajan tulee maksaa varainsiirtovero, joka on kaksi prosenttia myyntihinnasta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa ensiasunnosta, mikäli sääntöön asetetut kriteerit täyttyvät. (Vero 2019.)

### 2.2.3 Pankkitalletus

Pankkitilille säästäminen on yksi suomalaisten suosituimmista tavoista varallisuuden kasvattamisessa. Vuoden 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä suomalaisilla raportoitiin olevan pankkitalletuksissa 88,8 miljardin varallisuus. Noteerattuja osakesijoituksia suomalaisilla oli 32,9 miljardin euron edestä ja rahasto-osuuksia 22,9 miljardin edestä. (Pörssisäätiö 2019.)

Pankkitilille säästäminen on sijoitusmuodoista riskittömin, mutta toisaalta myös tuotot jäävät pieniksi. Pankkitilille säästämiseen on erilaisia säästämiseen suunniteltuja tilejä. Talletuksissa voi olla erilaisia rajoituksia esimerkiksi nostorajoitus. Tietty määrä nostoista saattaa olla vuoden aikana kuluttomia ja ylimenevistä nostoista asiakas maksaa nostopalkkion. Talletukset saattavat olla määräaikaistalletuksia tai määrittelemättömäksi ajaksi tarkoitettuja, jolloin varat voi nostaa milloin haluaa. Talletuksen tuotto jää negatiiviseksi inflaationprosentin ollessa suurempi kuin pankkitalletukselle maksettava korko. Suomalaisilla pankkitalletuksilla on talletussuoja 100 000 euroon asti. Rahat ovat siis turvassa, vaikka pankin toiminta lakkaisi. Talletussuoja on pankki ja asiakaskohtainen. Yli 100 000 euron pankkitalletukset kannattaa jakaa eri pankkien tileille, jotta yksittäisen pankkitalletuksen suuruus ei missään pankissa ylitä talletussuojaan määritettyä 100 000 euron rajaa. (Fine 2019.)

Pankkitilille säästämisen yksi vaihtoehtoista on ASP-tili, eli asuntosäästöpalkkioon perustuva tilimuoto. ASP-tili sopii ensimmäistä asunto-ostoa suunnittelevalle 15–39 vuotiaalle henkilölle. Tilille maksetaan verovapaata yhden prosentin talletuskorkoa. Lisäksi talletukselle maksetaan pankista riippuen 2–4 prosentin suuruinen lisäkorko viideltä ensimmäiseltä talletusvuodelta, mikäli säästöt käytetään ensimmäisen asunnon maksamiseen. ASP-tilille tehtyjen talletuksien määrää on rajoitettu. Enimmäistalletus yhdeltä vuosineljännekseltä voi olla maksimissaan 3000 euroa ja minimitalletus 150 euroa. Säästämisestä voi pitää taukoa, eikä jokaisella vuosineljänneksellä tarvitse tehdä talletuksia. ASP-tilin avulla on mahdollista saada myös ASP-laina asunnon ostoa varten. Ennen asunnon ostamista ja rahoittamista ASP-lainalla, vaaditaan kuitenkin vähintään kahdeksan vuosineljänneksen, jolloin talletuksia on tehty vähintään 150 euron edestä. Lisäksi asunnon kauppahinnasta tulee olla säästettynä ASP-tilille vähintään 10 prosenttia. ASP-laina on edullisempi kuin pankin muut asuntolainat. ASP-laina sisältää myös maksutto-

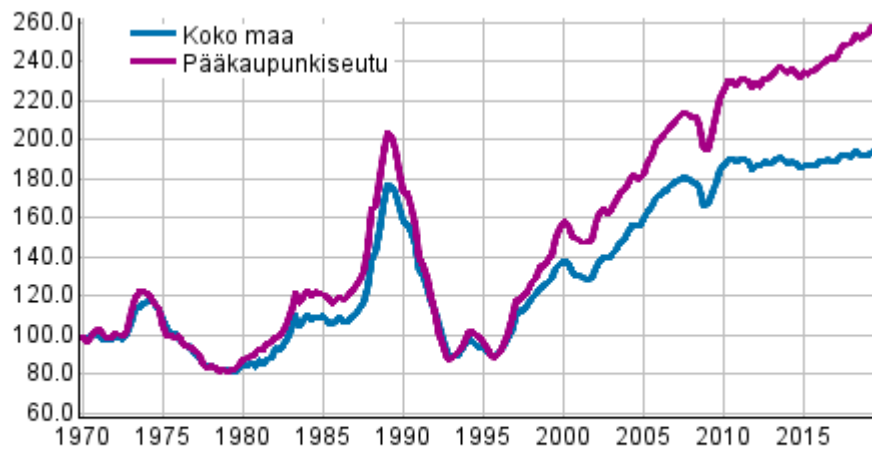
man valtion takauksen, sekä korkotuen korkojen nousun varalta. ASP-lainan maksimimäärää on rajoitettu kunta/kaupunkikohtaisesti. Asunnon ostoa varten voi kuitenkin ottaa lisäksi tavallista lainaa. (Valtiokonttori 2019.)

### 3 Asuntomarkkinat

#### 3.1 Asuntojen hintakehitys

Asuntojen kuin myös osakkeiden hinnat kehittyivät positiivisesti lähes koko vuosikymmenen 80-luvun alusta alkaen. Hintojen nousu aiheutti illuusion reaaliomaisuuden arvonnoususta, vaikka todellisuudessa ainoastaan nimellisarvot olivat nousseet. Asunkaupoissa myyjällä oli usein mietittynä jo uusi ostettava asunto. Vanhasta asunnosta saatava myyntivoitto jäi realisoitumatta, koska myös uuden asunnon hinta oli vastaavasti kehittynyt kuin vanhankin asunnon. Asuntojen, sekä osakkeiden hinnat alkoivat laskea vuoden 1989 alkupuolella. Asuntoja kuitenkin rakennettiin samaan tahtiin kuin aiemminkin ja yhä enemmän asuntoja jäi rakennuttajilta myymättä. Asuntojen myyntiajat alkoivat pidentyä ja asunnonvaihtajille alkoi muodostua kahden asunnon loukkuja. Tuosta alkoi asuntojen ja osakekurssien alamäki. Osakkeissa hintojen nousu oli ollut maltillisempaa kuin asunnoissa ja myös hintojen lasku tapahtui maltillisemmin. Asuntojen hinnat laskivat todella merkittävästi ja alamäki hintakehityksessä jatkui vuoteen 1993 asti. Osakkeissa hintojen lasku pysähtyi jo noin vuotta aiemmin. (Ruuskanen 2009, 59-60.)

Kuviosta 2 näemme asuntojen hintoja kuvaavan reaali-indeksin 1970–2019 väliltä. Kuviosta voimme huomata muutaman selkeän hintojen laskun, mutta 80-luvun lopusta alkanut muutaman vuoden hintojen lasku on täysin omaa luokkaansa ja on varmasti yksi Suomen historian merkittävimpiä asuntojen hinnanlaskuja (Tilastokeskus 2019e.)



\*Vuoden 2019 tiedot ovat ennakkollisia

Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi (Tilastokeskus 2019e).

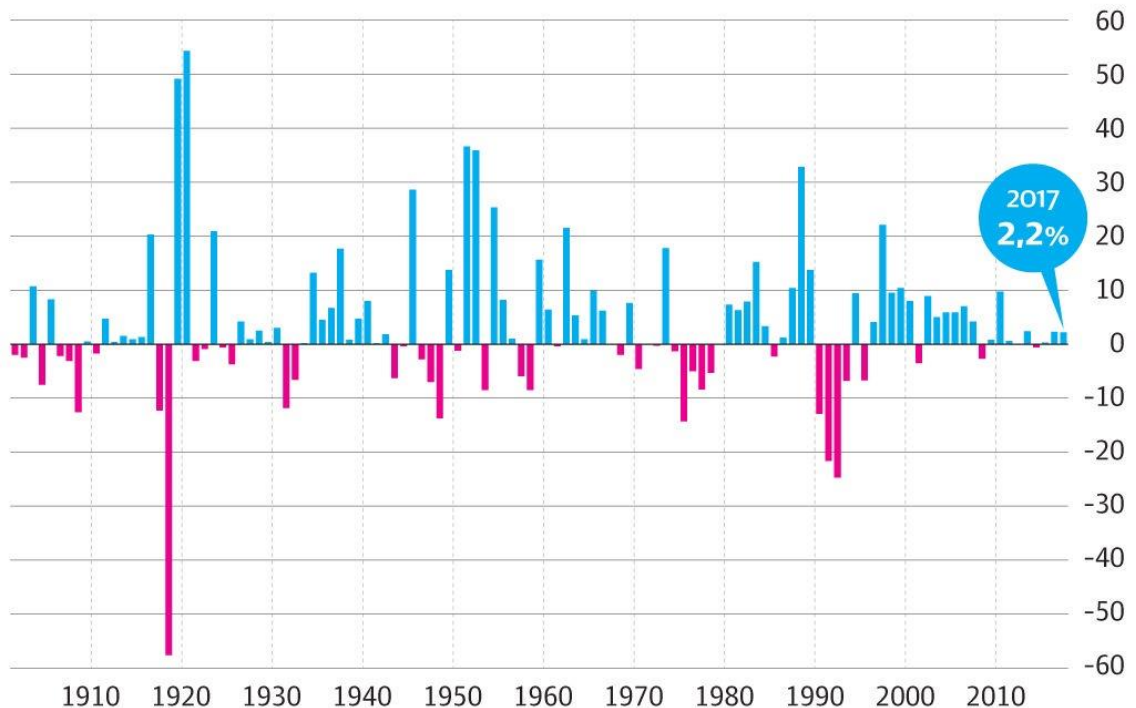
Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomistin Juhana Brotheruksen keräämän aineiston pohjalta kirjoitetun artikkelin mukaan, voimme huomata hieman yli sadan vuoden periodilla asunnon hinnoissa tapahtuneen useita laskuja. Kuviosta 3 näemme kolme merkittävintä laskua, jotka olivat sotavuosien, öljykriisin ja 90-luvun laman aikana. Aineistoon pohjautuen Brotherus väittää talouden tapahtumilla olevan yhteys asuntojen hintoihin. (Tuominen 2017.)



## Kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos pääkaupunkiseudulla

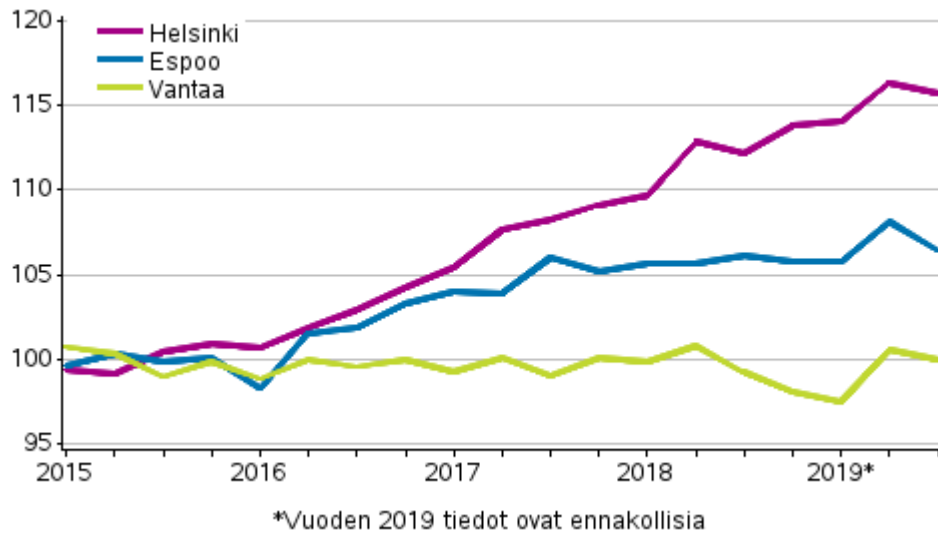
Vuosina 1901–2017, prosenttia

LÄHDE: HYPO, MACROBOND



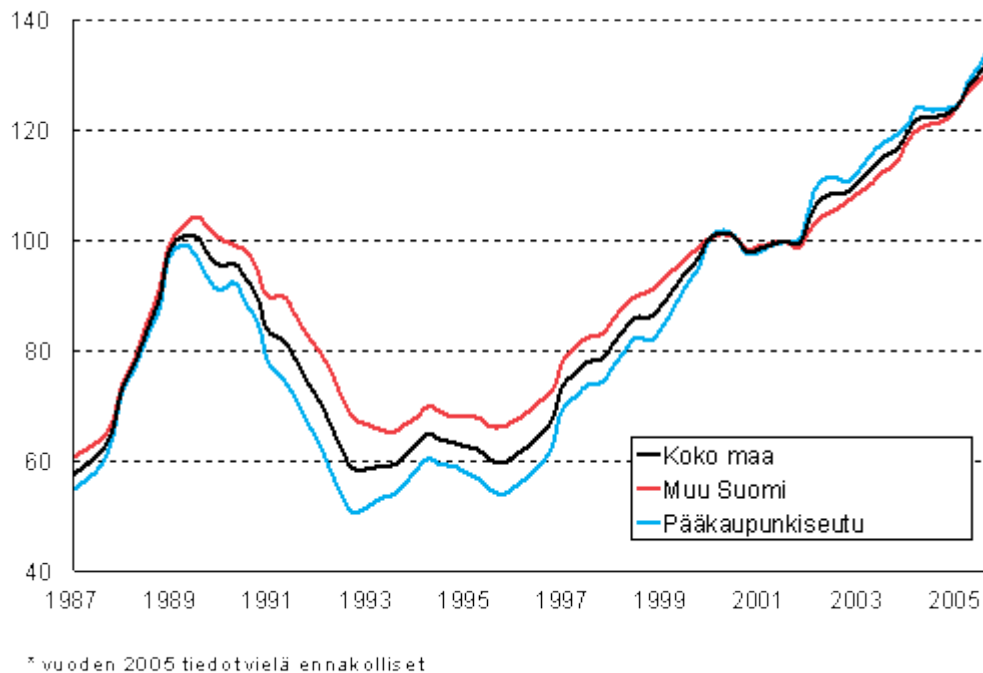
Kuvio 3. Pitkän aikavälin asuntojen hintojen muutokset (Tuominen 2017).

Kuviosta 4 näemme, että asuntojen hinnat voivat alueittain poiketa merkittävästi. Hinta-kehitys edes viereisissä kaupungeissa ei välttämättä ole samansuuntaista. Vuosien 2015–2019 välillä Helsingissä ja Espoossa hinnat ovat kehittyneet positiivisesti lähes yhtäjaksoisesti. Vantaalla sen sijaan hinnat ovat alhaisemmat vuoden 2019 lopussa kuin vuoden 2015 alussa (Tilastokeskus 2019b.) Syitä Vantaan reilusti alhaisemmille asuntojen hinnoille on vaikea sanoa. Vantaalle usealle asuinalueelle on helppo matkustaa nopeasti julkista junaliikennettä hyödyntäen. Juna-asemia Vantaalla on 14 kappaletta ja matka-aika pisimmillään Helsingin rautatieasemalta Vantaan etäisimmälle juna-asemalle Korsoon kestää 28 minuuttia (Helsingin seudun liikenne 2019). On vaikea löytää selkeää syytä hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevan asuinalueen alhaiseen hintatasoon. Syyt voivat mahdollisesti johtua kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta. Kysyntään ja tarjontaan vaikuttavia seikkoja mahdollisesti ovat asuinalueen trendikkyys, maine, maisematoteutus, turvallisuus tms.



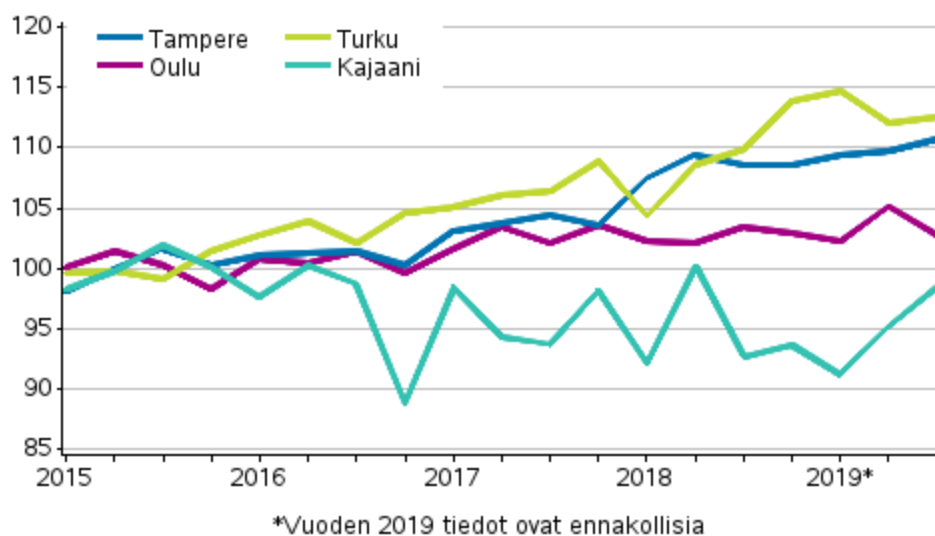
Kuvio 4. Asuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudulla (Tilastokeskus 2019b).

Asunnonostossa ajoitus on merkittävä tekijä. Vuonna 1989 asunnon ostanut henkilö olisi joutunut odottamaan lähes kymmenen vuotta myymättä asuntoa, mikäli olisi halunnut välttää huonoon ajankohtaan sattuvasta myynnin aiheuttamasta luovutustappiosta. Toisaalta vuonna 1993 tai myöhemmin asunnon ostanut henkilö on voinut tehdä melkoiset luovutusvoitot asunnon myynnistä. Kuvio 5 havainnollistaa asuntojen hintojen vaihtelua. (Tilastokeskus 2006.)



Kuvio 5. Kerrostaloasuntojen hintaindeksi vuodesta 1987 alkaen (Tilastokeskus 2006).

Kuviosta 6 voi huomata alueelliset vaikutukset hintakehitykseen. Tampereella ja Turussa asuntojen hinnat ovat kehittyneet positiivisesti vuosien 2015 – 2019 välillä. Pohjois-Suomessa hintakehitys on ollut melko erilaista. Oulussa hinnat eivät ole suuresti vaihdelleet neljässä vuodessa ja 2019 hinnat ovat lähellä vuoden 2015 tasoa. Kajaanissa hinnat ovat heitelleet rajusti, mutta niissäkin on palattu jokseenkin samalle tasolle kuin 2015 vuonna. (Tilastokeskus 2019c.)



Kuvio 6. Hintakehitys pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuosina 2015 – 2019 (Tilastokeskus 2019c).

### 3.2 Asunnon rahoittaminen

#### 3.2.1 Hintaesimerkkejä

Taulukossa 1 on koottuna Etuovi-sivustolta tietoja myytävistä asunnoista, jotta saamme jonkinlaisen käsityksen asuntojen hinnoista vuoden 2019 loppupuolella. Vertailun kohteena on 45–60 m<sup>2</sup> suuriset kaksiot, pois lukien uudiskohteet. Kaikissa vertailussa mukana olleissa asunnoissa on suuremmat remontit tehty tai ne eivät vielä olleet ajankohdaisia. Vertailu ei anna todenmukaista käsitystä neliöhinnoista, mutta taulukko auttaa karkeasti hahmottamaan asuntojen hintoja pääkaupunkiseudulla. Taulukon hinnoissa on

hyvä huomioida, että kyseessä on asuntojen pyyntihinnat ja toteutuneet kauppahinnat voivat poiketa pyyntihinnoista.

Taulukko 1. Esimerkkejä myytävistä asunnoista (Etuovi 2019).

Kaupunki	Asuinalue	m2	Velaton- myyntihinta €	Hoitovastike €/kk	Rakennus- vuosi
Helsinki	Punavuori	46	365000	287,5	1912
Helsinki	Pikkuhuopalahti	48	312900	312	1995
Helsinki	Vuosaari	46	165000	236,6	1965
Helsinki	Munkkiniemi	46,5	325000	170,28	1950
Helsinki	Kamppi	45,5	585000	227,5	2005
Helsinki	Kallio	49	309000	289,1	2008
Helsinki	Pukinmäki	50	180000	220	1980
Espoo	Tapiola	49,5	415000	202,95	2013
Espoo	Haukilahti	45	239000	220,5	1968
Espoo	Niittykumpu	47,5	397800	190	2017
Espoo	Espoonlahti	45	225000	180	2006
Espoo	Olari	45	228000	162	2012
Espoo	Saunalahti	47,5	215000	175,75	2011
Espoo	Tuomarila	50	189000	190	2004
Vantaa	Tikkurila	50	162000	260	1956
Vantaa	Kivistö	50	226000	200	2014
Vantaa	Kartanonkoski	47,5	230000	161,5	2013
Vantaa	Viertola	47,5	193000	190	1986
Vantaa	Martinlaakso	47	194400	164,5	2018
Vantaa	Korso	52	139500	260	1985
Vantaa	Myyrämäki	58,5	145000	263,25	1977

Taulukosta 2 voi huomata vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat vuoden 2019 syyskuussa. Taulukko havainnollistaa neliöhintojen suurta vaihtelua eri paikkakuntien välillä. Helsingin ja Vantaan välillä on lähes 1500 euron ero neliöhinnoissa, vaikka molemmat kaupungit ovat osa pääkaupunkiseutua. (Tilastokeskus 2019a.)

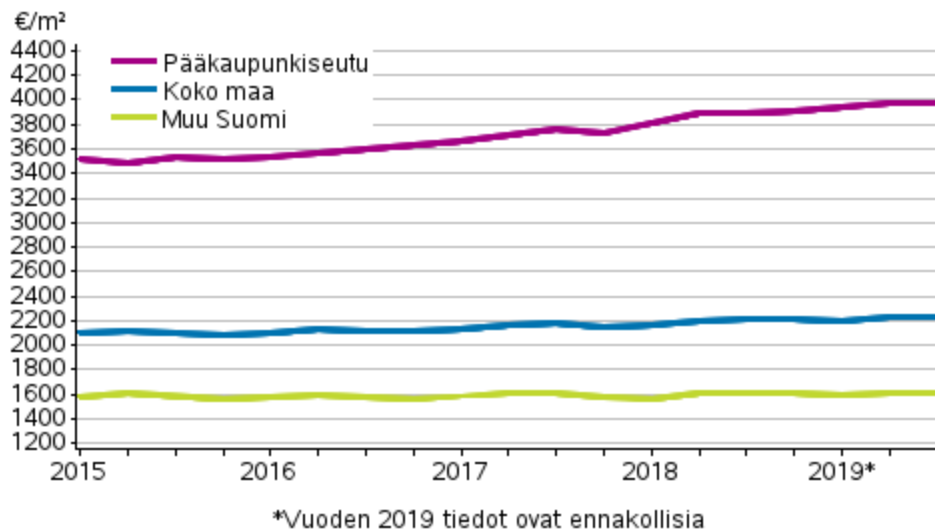
Taulukko 2. Asuntojen neliöhinnat syyskuussa 2019 (Tilastokeskus 2019a).

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 081	102,3	-0,4	-0,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 616	108,3	-1,5	-0,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 621	97,0	0,7	-1,1
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 153	98,1	2,3	1,0
Helsinki	4 108	111,3	-2,5	0,7
Espoo-Kauniainen	3 401	104,1	1,4	-2,1
Vantaa	2 675	102,2	-2,0	-1,5
Tampere	2 645	111,4	3,6	6,1
Turku	2 185	114,9	3,6	7,1
Oulu	1 636	98,3	-0,7	-3,4

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Kuvio 7 havainnollistaa neliöhintojen välistä eroa eri puolilla suomea. Pääkaupunkiseudun hinnat ovat täysin eri luokassa muun maan hintojen kanssa. Hinnat ovat vuosien 2015–2019 välillä olleet muualla Suomessa keskimäärin samalla tasolla. Pääkaupunkiseutu poikkeaa muusta Suomesta hintakehityksellään. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat keskimääräisesti nousseet vuosien 2015 – 2019 välillä. (Tilastokeskus 2019d.)



Kuvio 7. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat (Tilastokeskus 2019d).

### 3.2.2 Uudiskohde mahdollisuutena

Taloyhtiölainat mahdollistavat monelle uudiskohteen ostamisen. Myyntihinta saadaan alhaisemmaksi taloyhtiölainan avulla, jolloin asunnon ostaja ei tarvitse itselleen niin suurta asuntolainaa. Asunnoilla on erikseen myyntihinta ja velaton myyntihinta. Jopa 70% asunnon velattomasta hinnasta saattaa olla yhtiölainaa. Asunnosta voi maksaa halutessaan ainoastaan myyntihinnan, mutta tällöin asuntoon kohdistuu lainaosuus. Velattoman myyntihinnan ja myyntihinnan erotus muodostaa asuntoon kohdistuvan yhtiölainaosuuden, jota osakas lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. (Remes 2018.)

Rakennuttajien myynti-ilmoituksista voi selailla erilaisia vaihtoehtoja uudiskohteiden rahoittamisesta. Ilmoituksiin on eriteltynä asuntoihin kohdistuvat lainaosuudet ja lyhennysaikataulut. Taloyhtiölainan tarkempia ehtoja ei useinkaan ole ilmoituksissa esillä, mutta ostotilanteessa niihinkin on hyvä perehtyä. Alla on esimerkkinä helsinkiläisen uudiskohteen myynti-ilmoituksen tiedot.

YIT Oyj myy Helsingin Lauttasaaresta 58 m<sup>2</sup> suuruista uudiskohdetta. Kohteen myyntihinta on 121 230 euroa. Velaton hinta on 404 100 euroa ja vuokratontin lunastushinta asunnon osalta on 48 314. Asunnon kokonaishinta on siis 452 414 euroa. Yhtiölainan laina-aika on 3+22 vuotta, joista kolmen ensimmäisen vuoden aikana maksettavaksi tulee ainoastaan lainan korot ja kulut. Lyhennyksiä tarvitsee alkaa maksamaan vasta kolmen asumisvuoden jälkeen. Hoito-, rahoitus- ja vuokratonttivastikkeet olisivat ensimmäi-

seltä kolmelta vuodelta arvioituna yhteensä 627,77 euroa. Kolmen vuoden jälkeinen arvio vastikkeiden yhteissummaksi on 1674,39 euroa. (Yit 2019.) Tämän kohteen voi saada omakseen maksamalla asunnon myyntihintaosuuden 121 230 euroa. Ensiasunnon ostaja voisi esimerkiksi ottaa kohdetta varten ASP-lainan. ASP-tilillä säästettynä pitäisi olla 10 prosenttia asunnon myyntihinnasta, eli 12 123 euroa. Oletetaan, että myyntihinnasta 90 prosenttia rahoitettaisiin asuntolainalla. Laina-aika voisi olla esimerkiksi 20 vuotta ja korko yksi prosentti. Kuukausierä tulisi olemaan 502,49 euroa. Osakas maksaisi asumisestaan alkuun 1130,26 euroa kuussa. Vuokrataso Helsingin kantakaupungissa samankokoisissa asunnoissa on karkeasti arvioiden samaa luokkaa, joten uudiskohteen ensimmäisien vuosien kustannuksia voisi pitää jopa kohtuullisina.

### 3.2.3 Lainalaskelmia

Taulukosta 3 näemme 180 000 euron lainan korkokustannukset 20 vuoden laina-ajalla. Lainan maksuerät ja korot on laskettu kahdella eri korkoprosentilla. Laskelma on tehty annuiteetilainana. Taloustaidon vertailun mukaan maaliskuussa 2019 asuntolainojen korot olivat noin prosentin luokkaa (Taloustaito 2019). Ensimmäinen laskelma on lähellä nykytilannetta ja toisessa laskelmassa on huomioitu kahden prosentin nousu. Korkojen nousu kahdella prosentilla vaikuttaisi 180 000 euron lainassakin nostaen kuukausittaista maksuerää 170,47 euroa. Kaksi prosenttia korkeammalla korkoprosentilla lainan korkokustannukset 20 vuodessa olisi 40 911,82 euroa korkeammat kuin alhaisemmalla korolla.

Taulukko 3. Lainan korkoerittely.

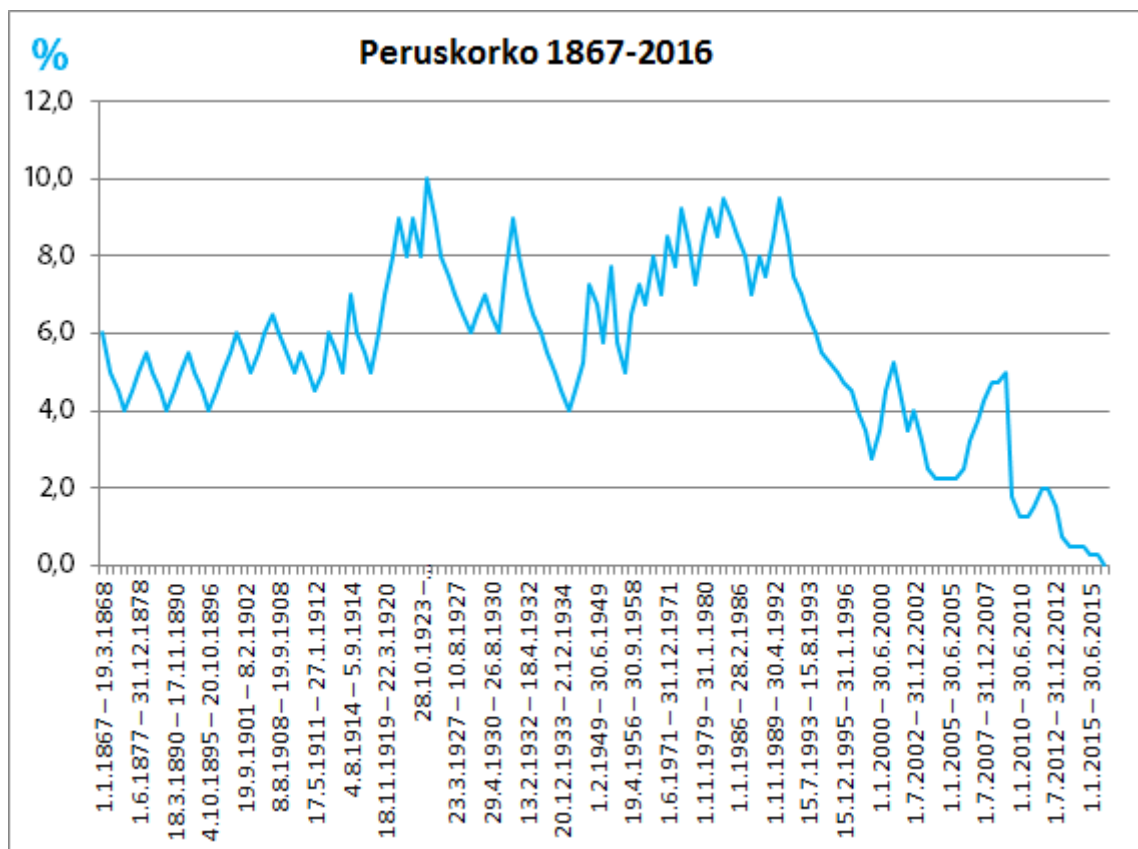
Lainasumma €	Laina-aika v.	Korko p.a	Maksuerä/ kk	Maksuerät €	Korot €
180000	20	1 %	827,81	198674,34	18674,34
180000	20	3 %	998,28	239586,16	59586,16

250 000 euron lainassa kuukausittainen maksuerä olisi 20 vuoden laina-ajalla ja prosentin korolla 1 150 euroa. Kaksi prosenttia korkeampi korko nostaisi maksuerän 1 386 euroon. Neljän prosentin korolla maksuerä olisi 1 515 euroa. (Danske Bank 2019.)

### 3.3 Korkotason vaikutus

LähiTapiolan ekonomisti muistutti alkuvuonna 2019, että negatiiviset korot eivät ole talousmaailmassa normaali tila. Kriisien ja elvytystoimien jälkeen korkojen oletetaan nousevan maltillisesti. Nimelliskoron ennuste käytetyimmän arvion mukaan liikkuu välillä 1–3 prosenttia. Talouden ylikuumentumistakin pidetään mahdollisena, jolloin motiivi korkojen nostoon syntyisi inflaation tasapainottamisesta. Japanissa on vuosikymmeniä ollut alhainen korkotaso. Suomessa on yhtä lailla mahdollisuudet Japanin kaltaiseen pidemmän aikavälin alhaiseen korkotasoon, jolloin myös talouskasvu ja inflaatio pysyisivät alhaalla. (LähiTapiola 2019.)

Kuviosta 8 voimme todeta, että nollan lähetyvillä liikkuva korkotaso ei ole historiaan vedoten normaali tila. Peruskorko lasketaan markkinakorkojen keskiarvosta ja toimii yleistä korkotasoa havainnollistavana mittarina. Vuosituhannen vaihtumisen jälkeen korko on kahdesti ollut viiden prosentin tuntumassa. Viimeisen 10 vuoden aikana korot ovat olleet korkeimmillaankin alle kahden prosentin tuntumassa. 90-luvun laman aikana korot olivat pahimmillaan lähes 10 prosentissa.





Kuvio 8. Peruskorko 1867–2016 (Pankkiasiat 2016).

Korkojen nousu luo ison riskin asuntolainoihin. Korot ovat olleet pitkään alhaisella tasolla, jolloin mahdollinen korkojen nousu voi tulla monelle yllätyksenä. Oma talous saattaa olla jo vietyä niin tiukalle, että maksukykyä on vaikeaa sopeuttaa kohonneisiin korkokustannuksiin. Omassa taloudessa olisikin hyvä pitää puskuria korkojen nousun varalle tai vaihtoehtoisesti lainaan voi ottaa korkosuojan. (LähiTapiola 2019.)

Korkotason nousemisella voi olla merkitystä asuntojen kysyntään. Asuntolainojen korkeat korkokulut voivat myös tehdä asuntolainoista vähemmän houkuttelevampia. Yleensä ensimmäiset merkit korkojen noususta ovat myyntiaikojen pidentymiset ja lopulta hintojen laskut. Korkotason muutoksilla uskotaan olevan suurin vaikutus isoimmissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla. (Oksanen 2017.)

### 3.4 Asuntokupla

Uusi Suomi uutisoi vuonna 2014 kolmesta merkistä, jotka määrittävät asuntokuplan olemassaolon mahdollisuutta. Rakennuksien hintojen nousu samanaikaisesti kasvavan rakentamisen kanssa voi olla yksi merkki mahdollisesta kuplasta. Toinen kuplaan viittaava merkki on spekulointitarkoitus. Ihmiset ostavat silloin asuntoja, kun olettavat niiden hintojen nousevan ja voivan itse hyötyä hinnannousuista. Kolmantena kuplaan viittaavana merkinä voidaan pitää ylivelkaantumista. (Pelkonen 2014.)

Yhdysvaltalainen taloustieteen professori Nouriel Roubini ennusti 2013 Suomeen syntyvää asuntokuplaa. Suomi vältti edellisessä 2008 vuoden talouskriisissä pahimmat asuntojen hintojen laskut. Roubinin mukaan asuntojen hintojen romahdus on todennäköistä juuri näissä suurimmat laskut välttäneissä pienissä ja keskisuurissa teollisuusmaissa. Roubini uskoo monien muidenkin maiden kärsivän tulevaisuudessa asuntokuplasta. Yhdysvalloissa, Venäjällä, Afrikassa ja etelä Euroopassa hän ei sen sijaan näe asuntokuplan mahdollisuutta. Matalat korot ovat myös yksi asuntokuplan syntymisen merkittävimmistä tekijöistä. Roubinin mielestä kuplan hillitsemiseen tarvittaisiin poliittisia keinoja, kuten esimerkiksi lainakattoa. (Ovaskainen 2013.)

Luottoluokittaja Moody's raportoi myös, että alhaisilla koroilla on vaikutusta asuntojen hintojen nousuun. Moody'sin pankkiasiantuntija Jean-Francois Trembley uskoo asuntojen hintojen laskun olevan mahdollista. Pitkää hintojen nousua voi seurata korjausliike,

jolloin hinnat laskisivat. Euroopan järjestelmäriskikomitean mukaan asuntomarkkinoilta löytyy viitteitä kiehumispisteen lähenemisestä. (Herrala 2016.)

### 3.5 Luovutusvoitto ja -tappio

Asunto-osakkeita ja muita arvopapereita myydessä on mahdollisuus myynti- eli luovutusvoittoon. Myynnistä saatava voitto saadaan osto ja myyntihinnan erotuksesta, kun ostohinta on myyntihintaa alhaisempi. Yleisesti luovutusvoittoa verotetaan pääomatu-lona, mutta asunnon myymisen luovutusvoitto voidaan jättää tiettyjen ehtojen täytyttyä verottamatta. Asunto on täytynyt olla omassa tai perheen asumiskäytössä yhtäjaksoi-sesti vähintään kaksi vuotta, jotta luovutusvoiton verottomuutta voidaan soveltaa. Asun-non luovutusvoittoa verotetaan 30 000 euroon saakka 30 prosenttia ja ylittävältä osuu-delta 34 prosenttia, mikäli verottomuuden ehdot eivät toteudu. (Veronmaksajat 2018a.)

Luovutustappiota syntyy, kun ostohinta on myyntihintaa korkeampi. Luovutustappio on usein vähennyskelpoinen verotuksessa. Asuntojen kohdalla tappio ei kuitenkaan ole usein vähennyskelpoinen, koska myyntivoitto on pääasiallisesti verotonta. (Veronmak-sajat 2018b.) Myyntitappion saa kuitenkin vähentää verotuksessa, jos myyntivoitto olisi ollut verollinen (Laki 24 2019).

Moni 90-luvun laman aikana asuntonsa myynyt teki tappiota. Joillekin jäi jopa asunnon myynnin jälkeen yhä asuntolainaa maksettavakseen, kun asunnon myynnistä saadut va-rat eivät riittäneet kattamaan asuntolainan takaisinmaksua. Osa myi siis halvalla ja tap-piolla ja ne, joilla taas oli rahaa, pystyivät ostamaan halvalla. Varallisuus jakautui uudel-leen kansan kesken. (Ruuskanen 2009, 60.)

### 3.6 Kysynnän ja tarjonnan vaikutukset asuntojen hintoihin

Markkinat muodostuvat hyödykkeiden kysyjistä ja tarjoajista. Markkinoilla on mahdolli-suus käydä kauppaa hyödykkeillä, sekä saada niistä tietoa. Markkinoiden toimiessa va-paasti, hinta määräytyy kysynnän mukaan. Hyödykkeen hinta laskee, mikäli tarjonta ylit-tää kysynnän. Vastaavasti hinta nousee, mikäli kysyntä ylittää tarjonnan. Hinnalla on ta-sapainottava vaikutus kysynnän ja tarjonnan välillä. (Kettunen & Lindholm 2016, 32-33.)

Markkinoilla on erilaisia kilpailutilanteita. On täydellistä ja epätäydellistä kilpailua. Täy-dellisen kilpailun markkinoilla kilpailua on paljon. Vastaavasti epätäydellisen kilpailun

markkinoilla kilpailua on vähemmän. Epätäydellisen kilpailun muotoja ovat monopoli ja oligopoli. Täydellisen kilpailun vastakohtana muodostaa monopoli, eli tilanne, jossa on vain yksi tarjoaja. Oligopolissa tarjoajia on muutamia. Täydellisen kilpailun kriteerinä on, että ostajia ja myyjiä on riittävästi. Tällöin ei ole merkitystä tuleeko alalle uusia toimijoita tai poistuu sieltä vanhoja. Täydellisessä kilpailussa hyödykkeiden tulee olla samankaltaisia, jolloin ei ole merkitystä keneltä hyödykkeen ostaa. Täydellinen informaatio on myös edellytyksenä täydelliselle kilpailulle. Hintojen pitää olla yleisesti tiedossa ja samaa tuotetta myydään kaikkialla samaan hintaan. Markkinoille pääsyä tai sieltä poistumista ei voida täydellisessä kilpailussa rajoittaa. Täydellinen kilpailu on olemassa vain lähinnä teoriassa, mutta teoria siitä auttaa hahmottamaan kysynnän ja tarjonnan välistä suhdetta hintoihin. (Kettunen & Lindholm 2016, 32-34.)

Hinnalla on eri merkityksiä. Kuluttajalle hyödykkeen hinta ja sen rahassa ilmaistu hinta ovat synonyymeja. Rahamäärä itsessään ei juurikaan kerro mitään. Oleellisempaa on tietää, mitä milläkin rahamäärällä voi ostaa. Rahan riittävyttä tuotteiden ostamiseen mitataan rahan ostovoimalla. Suhteellista hintaa käytetään kuvaamaan rahan ostovoimaa hyödykkeissä mitattuna. Kysynnän edellytyksinä on, että tuotteen tulla olla haluttu, kuluttajilla pitää olla taloudellisesti mahdollisuus sen ostamiseen ja ostopäätös tulee olla tehtynä. Kysyntä määrittää hyödykkeen hinnan. Kysyntäkäyrää voidaan käyttää kysynnän ja hinnan välisen riippuvuussuhteen ilmaisemiseen. Hinnan noustessa aiheutuu kysynnän lasku. (Kettunen & Lindholm 2016, 34-35.)

## **4 Asuntojen ja osakkeiden vertailu**

### **4.1 Yhtäläisyydet**

Asuntoa on helpoin lähteä vertaamaan sijoituskohteena osakkeisiin. Molemmissa on kyse arvopapereista ja yrityksen osuuksista. Pankkitilille säästäminen on sijoitusmuotona niin erilainen, että siihen vertaaminen ei olisi järkevää. Pankkitilillä talletuksien inflaatiokorjattu tuotto jää helposti negatiiviseksi, koska talletuksille maksettavat korot jäävät usein inflaatioprosenttia alhaisimmiksi. Asunnosta ja osakkeista sen sijaan on mahdollista saada hyviäkin tuottoja.

Arvopapereihin tulee sijoittaneeksi, kun ostaa asunto-osakkeita tai osakkeita. Molemista sijoituskohteista on mahdollista saada tuottoa. Asunnosta saatava tuotto muodos-

tuu ainoastaan hintatuotosta, eli asunnon myyntivoitosta. Osakkeiden tuotto usein koostuu hinta- ja osinkotuotosta. Osakkeiden kohdalla hintatuotto tarkoittaa samaa kuin asunnoissakin, eli osakkeiden myynnistä saatavaa voittoa. Hintatuoton edellytyksenä on, että myyntihinta on ostohintaa korkeampi. Ostonsa ja myynnin erotuksen täytyy kattaa myös maksettavat verot ja muut kulut, jotta voittoa voi syntyä. Osakkeista usein saa myös osinkotuottoa. Yritys voi maksaa osan yrityksen tekemästä voitosta ulos osakkeenomistajille osinkojen muodossa. Osinkojen maksaminen ei kuitenkaan ole pakollista, eikä kaikki yritykset maksa osinkoa. Yritys voi käyttää voittovaroja esimerkiksi investointeihin, jolloin pyrkimyksenä voi olla yrityksen kasvu ja tuottavuuden lisääminen. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole voiton tekeminen. Voiton tekeminen on kuitenkin mahdollista, jos asunto-osakeyhtiöllä on reilusti vuokratuloja. Asunto-osakeyhtiön kertyneitä voittoja ei kuitenkaan makseta ulos yrityksestä, vaan ne käytetään tulevien kiinteistön hoitomenojen kattamiseen.

Asuntojen ja osakkeiden historiallisia hintoja tarkastelemalla huomattiin, että molempien hinnat vaihtelevat. Asuntojen ja osakkeiden hinnat ovat siis historiallisesti tarkasteltuna välillä nousseet ja välillä laskeneet. Pitkän aikavälin trendinä molemmissa kuitenkin on hinnan nouseminen. Asuntojen ja osakkeiden väliltä löytyi positiivinen korrelaatio. Asuntojen ja osakkeiden hinnat nousivat ja laskivat yleensä samaan aikaan. Hintavaihteluista löytyi myös pieniä eroja. Esimerkiksi asuntojen hinnat laskivat 90-luvun lamassa vuoteen 1993 saakka, kun taas osakkeissa hintojen lasku pysähtyi jo vuotta aiemmin.

Osakesijoituksia tekeville suositellaan yleensä vähintään 10 vuoden sijoitushorisonttia, sillä osakkeiden arvo voi lyhyellä aikavälillä vaihdella merkittävästi. Asuntoa ostavalla sijoitushorisontti on yleensä verotuksen vuoksi vähintään kaksi vuotta. Asunnonvaihdossa melko varmasti jäisi tappiolle, jos vaihtaisi asuntoa ennen kahden vuoden täyttymistä. Asunnon ostaja joutuisi tällöin maksamaan tekemästään mahdollisesta myyntivoitosta 30–34 prosenttia veroa ja lisäksi ostaja joutuisi maksamaan myös uudesta asunnosta varainsiirtoveron.

Varojen optimaalinen allokointi tai hajautus harvoin toteutuu pörssiin tai asuntoon sijoittaneilla. Monesti asunnon omistajilla koko varallisuus saattaa muodostua asunnosta. Pörssiin sijoittaneilta usein löytyy vain yhtä tai kahta osakesarjaa. Molemmissa sijoituskohteissa oikeanlainen hajauttaminen pienentäisi riskiä ja olisi suositeltavaa. Aiemmin todettiin jo, että pörssikurssit ja asuntojen hinnat näyttäisivät korreloivan keskenään. Ris-

kiä pienentääkseen olisi hyvä sijoittaa asunnon ja pörssin lisäksi myös negatiivisesti korreloiviin kohteisiin, kuten esimerkiksi korkosijoituksiin. Asunnon kohdalla erityisen ongelmalliseksi puutteellisen allokoinnin ja hajautuksen tekee se, että asunto on hankintana edullisimmillaankin hintava. Tilanteessa, jossa asunnon hinta laskisi 50 prosenttia, tarkoittaisi se 200 000 euron asunnossa hinnan alenemista 100 000 euroon. Mahdollinen asuntolaina olisi kuitenkin maksettava kokonaisuudessaan takaisin, vaikka asunnon arvo olisikin pudonnut.

Tutkimuksesta kävi ilmi, että asuntojen hinnat ja pörssikurssit korreloivat yleensä keskenään. Osakekursseja ja asuntojen hintoja kuvaavia graafeja vertaamalla, pystymme toteamaan, että hinnat liikkuvat yleensä melko samansuuntaisesti. Korkotasoa kuvaaviin graafeihin vertaamalla sen sijaan pystyi huomaamaan negatiivisen korrelaatio-suhteen. Matala korkotaso aiheuttaa asuntojen ja pörssikurssien nousemista. Korkeat korot taas vastaavasti laskevat pörssikurssien ja asuntojen hintoja. Pitkään jatkuneen alhaisen korkotason seurauksena pörssikurssit ja asuntojen hinnat ovat nousseet useita vuosia peräkkäin. Tämän vuosituhannen puolella asuntojen hinnat eivät ole merkittäviä laskuja kokeneet. Edes 2008 vuoden erityisesti Yhdysvaltoja koetellut talouskriisi ei saanut Suomessa asuntojen hintoja kunnolla romahtamaan. Toisaalta korkotasokaan ei ole ollut läheskään yhtä korkea, mitä vuosien 1989–1993 välillä.

Asunnot ja osakkeet ovat pitkällä aikavälillä molemmat hyvin tuottavia sijoituskohteita. Molempien hinnat ovat aina välillä laskeneet, mutta lopulta suunta on aina historiassa ollut nouseva. Tietenkin molempien kohteiden joukossa on myös yksittäisiä kohteita, joiden tuotto ei pitkälläkään aikavälillä jää positiiviseksi. Osakkeisiin sijoittaessa on mm. konkurssiriski, eli yrityksen joutuessa konkurssiin ei sijoittajalle jää konkurssipesästä mitään. Asuntoihin sijoitettaessa on yhtä lailla konkurssiriski olemassa, mutta asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat paljon harvinaisempia kuin osakeyhtiöiden. Monikaan ei pidä asunto-osakeyhtiöiden konkursseja mahdollisena juuri niiden harvinaisuuden vuoksi.

Ajoituksella on merkittävä rooli asuntoihin ja osakkeisiin sijoitettaessa. Yksi sijoittamisen perusajatuksista on ”osta halvalla ja myy kalliilla”. Oikean ajoituksen tietäminen etukäteen on mahdotonta, ellei omaa ennustajan kykyä. Jälkikäteen on aina helppoa todeta milloin olisi ollut hyvä hetki ostaa tai myydä. Toki historian ilmiöistä voidaan löytää säännön mukaisuuksia hintojen nousuille ja laskuille. Näiden pohjalta voidaan yrittää ennustaa tulevaisuuden tapahtumia talousmaailmassa. Yhtä lailla asunnon kuin osakkeitakin

voi ostaa väärään aikaan, eli silloin kun hinnat ovat huipussaan ja romahtavat pian ostamisen jälkeen. Huoneistoon oikeuttavaa asunto-osakeyhtiön osakesarjaa ei ole mahdollista irrottaa yksittäisiksi osakkeiksi. Ei ole siis mahdollista ostaa huoneiston hallintaoikeutta osake kerrallaan, vaan koko asunto on ostettava kerralla kokonaan. Asuntoa ostaessa on suuri riski, että ostaa väärään aikaan. Osakkeiden oston sen sijaan pystyy hajauttamaan ajallisesti. Ostoja voi tehdä esimerkiksi kerran kuussa, jolloin liian kalliilla ostamisen riski pienenee.

#### 4.2 Eroavaisuudet

Yhtäläisyyksien vertailussa todettiin jo, että osakkeisiin tai asuntoihin sijoittaneet ovat usein epäonnistuneita allokoinnissa ja hajauttamisessa. Osakkeisiin sijoittamalla hajauttaminen ja järkevä varojen allokointi olisi kuitenkin helppoa toteuttaa. Yksittäiset osakkeet ovat edullisempia, kuin kokonainen osakesarja asunto-osakeyhtiöstä. 10 000 euron varallisuus olisi helppoa allokoida eri kohteisiin. Varat voisi esimerkiksi sijoittaa osakkeisiin, korkotuotteisiin ja vaikka raaka-aineisiin. Näidenkin kolmen kohteen välillä sijoitukset pystyisi hajauttamaan vielä pienempiin ryhmiin. Osakkeita voisi ostaa eri maista, eri valuutoissa tai eri toimialoilta. Korkotuotteina voisi olla esimerkiksi korkotodistukset tai korkorahastot. Raaka-ainesijoituksia ovat esimerkiksi kulta ja öljy. Asunto on hankintana niin suuri ja usein velkarahalla rahoitettu, että monikaan ei sijoita asunnon lisäksi muihin kohteisiin.

Asunnonostaja joutuu usein ottamaan lainaa asunnon ostamista varten. Asunnon ostamista voisi siis pitää velkavivulla sijoittamisena. Velkavipu mahdollistaa suuremman voiton saamisen, mutta velalla sijoittaessa riski myös kasvaa. Asuntolaina on maksettava kokonaisuudessaan, vaikka asunnon arvo olisi romahtanut ja päätyisi myymään sen tappiolla. Yksityissijoittajat harvemmin päätyvät rahoittamaan osakeostojaan lainarahalla. Korkojen nousu voisi aiheuttaa molemmissa kohteissa sen, että sijoituksen tuotto romahtaisi. Lainasta maksettavat kulut saattaisivat kohota korkeammiksi kuin sijoituksesta saatavat tuotot.

Kaupankäynti pörssiin listatuilla osakkeilla on hyvin helppoa. Pörssiosakkeet ovat hyvin likvidejä, eli ne ovat helposti muutettavissa rahaksi. Pörssissä osakkeiden myynti ja osto tapahtuvat reaaliajassa pörssin aukioloaikojen puitteissa. Kaupankäynti sujuu helposti muutamalla hiiren klikkauksella. Listaamattomilla osakkeilla kaupankäynti on haasteellisempaa, sillä osake täytyy itse osata hinnoitella ja myyjän tarvitsee itse löytää osakkeille

ostaja. Lisäksi listaamattomien yritysten osakekaupoista tulee maksaa varainsiirtovero. Asuntojen myyntiä voisi verrata kaupankäyntiin listaamattomien yritysten osakkeilla. Asunnon myyjä joutuu itse usein etsimään asunnolleen ostajan. Asunnonmyyntiä helpottamaan voi palkata myös kiinteistönvälittäjän, joka alan ammattilaisena usein osaa hinnoitella asunnon ja osaa hoitaa kaupankäyntiin liittyvän byrokratian. Tietenkin riskinä voi olla, että kiinteistönvälittäjä arvioi kohteen väärin. Itse asuntoa myydessä hinnan arvioimisessa saatetaan myös epäonnistua. Liian korkea hintapyyntö pidentää myyntiaikaa tai jopa estää asunnon myynnin. Liian alhainen pyyntihinta saattaa taas aiheuttaa ostajalle lottovoiton myyjän kustannuksella. Asunnon ostaminen ja myyminen kuitenkin vaatii helpoimmassakin tapauksessa hieman enemmän vaivaa mitä pörssiosakkeiden myyminen, päätyipä asunnon myymään itse tai käyttämään apuna välittäjää.

## 5 Asiantuntijahaastattelut

Opinnäytetyötä varten toteutettiin kaksi puolistrukturoitua teemahaastattelua. Haastattelut vastasivat samoihin kysymyksiin ja antoivat henkilökohtaiset mielipiteensä asunnon ostamisen riskiin liittyen. Haastateltaviksi valikoitui asuntolainaamisen asiantuntija Hypo-pankin toimitusjohtaja Ari Pauna, sekä menestynyt kiinteistönvälityksen ammattilainen Roni Arvonen. Opinnäytetyön liitteenä löytyy haastattelun runko.

Ari Paunan mielestä asunnon ostamiseen liittyy riskejä. Asunnon osto on kotitalouden yksi isoimmista investoinneista. Kodin lisäksi asunto on myös sijoitus. Sijoittamiseen liittyy aina riskejä. Riskit liittyvät asunnon arvonkehitykseen, sekä asunnon ostamisen rahoittamiseen. Arvonalentuminen on normaali ilmiö ja se on aina huomioitava asunnon oston yhteydessä. Varojen hajauttaminen olisi tärkeää myös asunnonostajilla. Hyviä tapoja varallisuuden hajauttamiseen voisi olla asunnon omistaminen sääntillisesti lyhentyvällä asuntolainalla, osakesäästötili ja lisäksi metsään sijoittaminen on hyvä suomalainen tapa kerätä varallisuutta pitkäjänteisesti. Sijoittaminen on lisäksi hyvä tapa oppia kansalaisen taloustietoa, eli kuinka talous toimii niin kansantalouden kuin kotitaloudenkin osalta. Pauna ei suosittele edellä mainitun kolmijaon lisäksi lisäämään asuntomarkkinariskiä esimerkiksi sijoitusasuntoja omistamalla, ei ainakaan omaa kotia vakuutena käyttäen. Paunan mielestä asuntovelallisuus on varsin terve tilanne, mikäli pääsee läpi finanssivalvonnan 25 vuoden ja 6 prosentin stressitestistä ja tulevasta 450 prosentin velkakatosta. Lisäksi ehdottomana minimivaatimuksena asunnonostajan kannattaa laskea, että pystyisi maksamaan lainansa korot aivan kaikissa tilanteissa. (Pauna 2019.)

Asunnonvaihtajalle Pauna antaisi vinkiksi laittaa oman asunnon ensin myyntiin ja hakea sitova luottopäätös. Pankkien tarjoamat lainat kannattaa kilpailuttaa kaikkien finanssiasioinnin pankkien kesken. Ostopalvelua kannattaa käyttää sopivan kohteen löytämiseksi ja asunnon hinnasta kannattaa tinkiä merkittävästi. Talous kannattaa sopeuttaa heti uuteen tilanteeseen ilman lyhennysvapaita. Viisi ensimmäistä vuotta ovat vaaran vuosia. Alkaa vaikuttaa lupaavalta, jos viidestä ensimmäisestä vuodesta selviää. (Pauna 2019.)

Ensiasunnonostajalle Pauna antaa vinkiksi säästää ASP-tili täyteen. Pääkaupunkiseudulla 20 000 säästösumma ASP-tilillä oikeuttaisi 180 000 euron lainaan, jolla voi ostaa 200 000 euron asunnon. Asunnonvaihtajalle ja ensiasunnon ostajalle molemmille Pauna suosittelee muotitrendien taakse jättämisen kohteen valinnassa. Asunto olisi hyvä valita jätkitrendipaikoista, eli sopivien liikenneyhteyksien ääreltä. Raide- tai raitioliikenteeseen tulisi olla pisimmillään 500 metrin matka. (Pauna 2019.)

Roni Arvonen kertoo, että asunnon ostamiseen liittyy monenlaisia riskejä. Laina muodostaa yhden riskeistä. Asunto-osakeyhtiössä on lisäksi muitakin ihmisiä, jotka ovat yhtiön kautta samassa veneessä ja siten lainariski jakaantuu kaikille. Toinen riski muodostuu, mikäli maksaa asunnosta liikaa. Naapuriasunnon myynti halvalla voi myös vaikuttaa epäedullisesti omaan asuntoon. Asunnon ostamisessa on lisäksi riski, että pankista ei enää saa lainaa. Lisäksi löytyy korkoriskiä, markkinariskiä, systeimiriskiä ja muita riskejä. Kaiken kaikkiaan riskejä on todella paljon. Riskin voi saada kuitenkin pienemmäksi tai olemattomaksi aina, kun ostaa riittävän halvalla. (Arvonen 2019.)

Arvonen pitää asunnon arvon alenemista mahdollisena. Suomessa asuntomarkkinat jakautuu kahtia ja toisilla markkinoilla hinnat jo laskevat, osassa hinnat ei enää alemmaksi voi edes mennä. Asunnon hinnan arvonalenemisen riski on mahdollinen joka puolella, kun maailmantalous heittää kuperkeikkaa. Yleensä näin käy noin kymmenen vuoden välein ja edellisestä on nyt kulunut 11 vuotta. Asunto pitäisi ostaa niin halvalla, että sijoitetut varat saisi pois, vaikka mitä tapahtuisi. Vielä suositeltavampaa olisi asunnon osto niin halvalla, että siitä saisi myös voittoa. (Arvonen 2019.)

Hajauttamisen tärkeys Arvosen mukaan riippuu sijoitushorisontista ja valitusta sijoitusstrategiasta. Riippuu täysin mitä sijoittaja haluaa. Asuntojakin voi ostaa järkevästi ostamalla erilaisia asuntoja, käyttämällä sopivasti velkavipua ja ostamalla asunnot edullisesti. Arvonen itse ei esimerkiksi sijoittaisi osakkeisiin, kun tuntee asuntomarkkinat paremmin. (Arvonen 2019.)



Asuntovelallisen olisi Arvosen mukaan hyvä varautua kuuden prosentin korkotasoon. Pankit suorittavat stressitestejä, joissa testataan maksuvalmiutta kuudella prosentilla. Testissä selvitetään kestäkö maksukyky, jos oman ja yhtiölainan korkotaso nousisi kuuteen prosenttiin. Maksuerän tulisi tämänkin jälkeen olla yhä alle 40 prosenttia nettotuloista. Arvonen uskoo kuitenkin, että korkotaso on tästä ikuisuuteen nollassa. Rahaa on niin paljon kuin vain painetaan. Rahalle voisi tulla taas hinta, mikäli rahamarkkinajärjestelmä menisi kumoon. (Arvonen 2019.)

Vinkkinä asunnon ostoon Arvonen suosittelee ostamaan halvalla. Asunnon pyyntihinnan ollessa esimerkiksi 220 000 euroa ja markkinahinnan 200 000 euroa, voi asunnon ostaja tarjota asunnosta 150 000 euroa. Kannattaa tarjota mahdollisimman monesta kohteesta 25 prosenttia markkinahintaa vähemmän, jolloin aivan varmasti joku tarttuu tarjoukseen. 25 prosenttia markkinahintaa halvemmalla ostetun asunnon kohdalla ei ole merkitystä nouseeko korot tai laskeeko asunnon arvo, koska korot tuskin nousisivat yhtä paljoa tai hinnat laskisivat ainakaan pidemmällä aikavälillä. Asunnosta kannattaa siis tarjota mahdollisimman vähän ja lisäksi kannattaa pitää hyvää puskuria. Puskurin tulisi kattaa ainakin puolen vuoden tai vuoden tulot. Yritykset eikä yksityishenkilötkään mene konkurssiin, jos kassa on kunnossa. Kassan lisäksi olisi hyvä muistaa myös pitää velkavipu maltillisena. Tietenkin on poikkeuksia. Velalla voi ostaa, vaikka koko asunnon, remontit, huonekalut ja maksaa varainsiirtoveron, jos on täysin varma mitä on tekemässä. (Arvonen 2019.)

## 6 Johtopäätökset

Aineistonkeruumenetelmänä opinnäytetyössä käytettiin pääosin kvalitatiivista menetelmää. Kvalitatiivisessa menetelmässä pyritään saamaan ilmiöstä syvälinen käsitys (Kananen 2015, 71). Aineistona toimi kirjallisuus, artikkelit, teoriat ja haastattelut. Kvantitatiivisista menetelmistä hyödynnettiin aineistona tilastoja. Kvalitatiivisessa aineistossa käytettiin sisältöanalyysia. Kvalitatiivinen aineisto on yhteismitallistettu tekstimuotoon, eli tehty vertailukelpoiseksi keskenään. Tämän jälkeen tekstiaineistoa on analysoitu lukeamalla sitä. Kvantitatiivista aineistoa analysoitiin korrelaatio-suhteita etsimällä.

Tutkimuksen validiteettia voi pitää hyvänä. Validiteetti kuvaa tutkimuksen luotettavuutta, sekä onko tutkittaviksi valitut asiat tutkimuksen kannalta oleellisia (Kananen 2015, 343). Tutkimuksessa löydetty riskit ovat kaikki menneisyydessä tapahtuneita ja luotettavien

lähteiden avulla todeksi tunnustettuja. Kerätty aineisto on riittävän laaja objektiivisen näkemyksen luomiseen. Tulevaisuuden ennustaminen olisi tässä tutkimuksessa pilannut tutkimuksen validiteetin, eikä ennustamista ole sen vuoksi tehty. Ohjeet riskin välttämiseen on koostettu menneisyyden tapahtumien pohjalta. Ohjeilla viitataan tulevaisuuteen, joten 100 prosentista varmuutta niiden toimivuuteen ei voi ennalta tietää. Historialla on kuitenkin tapana toistaa itseään, joten kaiken kaikkiaan kvalitatiivista osuutta voidaan pitää hyvin luotettavana. Kvantitatiivisista menetelmistä tilastoja voidaan pitää hyvin luotettavina. Tilastoja on tulkittu ainoastaan katselemalla, eikä tietoja ole viety erilaiseen analysointiohjelmaan. Riski väärin tulkitsemisesta on mahdollinen, koska ihmisen kyky löytää virheitä ei välttämättä ole yhtä tarkka kuin ohjelmistojen. Tilastoja on kuitenkin tarkasteltu useita kertoja, jotta niistä on voitu tehdä luotettavaa analysointia. Yhteenvedon validiteetin voi todeta hyväksi.

Opinnäytetyön tekeminen uudestaan toisi samaan lopputulokseen, joten tutkimuksen reliabiliteetti voidaan arvioida hyväksi. Reliabiliteetti kuvaa tutkimuksen luotettavuutta siltä osin, toisiko tutkimuksen toistaminen samoihin tuloksiin (Kananen 2015, 344). Ainoastaan haastateltavia vaihtamalla voisi löytyä erilaisia näkemyksiä aiheeseen. Haastatteluiden merkitys on kuitenkin ymmärretty tutkimusvaiheessa ja niiden tarkoitus oli toimia vaan teoriaa havainnollistavana esimerkkinä. Tutkimuksen analyysissä on objektiivinen näkemys, eikä omia mielipiteitä ole tuotu esiin. Yhtä laaja tutkimus aiheesta toisi varmasti samat lopputulokset.

Opinnäytetyön tarkoitus oli tunnistaa asunnon ostamiseen liittyvät riskit ja todistaa riskien olemassaolo. Tutkimalla asuntojen hintakehitystä ja vertailemalla asuntoa muihin sijoituskohteisiin, oli helppoa tunnistaa ilmiöitä ja yhtäläisyyksiä ilmiöiden taustalla. Oleellista on ymmärtää, että asuntojen hinnat voivat vaihdella ja myös hintojen lasku on mahdollista. Asunnon ostoon liittyy riskejä. Asunto käyttäytyy kuten muutkin sijoitusinstrumentit. Samoja teorioita ja oppeja voi käyttää asunnon ostamiseen kuin esimerkiksi osakkeiden ostamiseen. Pyrkimyksenä on ostaa mahdollisimman halvalla ja myydä kalliilla. Varojen oikeanlainen hajauttaminen lisäksi pienentää riskiä.

Asunnon ostamiseen voisi opinnäytetyön perusteella antaa vinkiksi ostaa asunto riittävän edullisesti. Hinnasta kannattaa tinkiä reilusti. Silti kannattaa myös tehdä huolelliset asuntolainalaskelmat ja varmistaa, että talous kestäisi myös reilut kustannusten kasvut maksuerissä. Asunnon ostaminen pitkäksi ajaksi pienentäisi myös riskiä. Asunnon pitäminen vähintään 10 vuoden ajan takaisi todennäköisesti sen, että asunnon myynnissä

ei jäisi tappiolle. Kaksion ostaminen voisi olla turvallisempi ratkaisu kuin yksiön. Kaksio on asumismuotona joustavampi mitä yksiö. Kaksio sopii hyvin yhdelle henkilölle, pariskunnille ja miksi ei tarvittaessa jopa pienelle perheellekin. Yksiössä yleensä asuu yksi henkilö ja moni kokee yksiön liian pieneksi kahdelle henkilölle. Kaksion ostamalla voisi varmistua siltä, että muuttuva elämäntilanne ei ajaisi myymään huonolla hetkellä ja tappiolla. Riskejä karttavan kannattaa suosia mieluummin velattomia asunto-osakeyhtiöitä ostopäätöksessään kuin velallisia yhtiöitä. Velallisessa yhtiössä on suurempi riski taloyhtiön konkurssista, koska maksettavia vastikkeita on enemmän kuin velattomassa yhtiössä. Velallisessa yhtiössä vastikkeiden maksamatta jättäminen voi lopulta ajaa yhtiön konkurssiin ja asuntojen pakkohuutokauppaamiseen. Kyseessä on erittäin harvinainen skenaario, mutta ei mahdoton.

Ostamiseen voisi siis suositella osakesijoittamisesta tuttua osta & pidä -strategiaa. Pitämisellä ja riittävän huolellisella talouden suunnittelulla suojaudutaan hetkellisiltä arvonalenemisilta. Niiden takia ei menetä yöuniaa, kun ei tarvitse myydä tappiolla ja on osannut varautua muuttuviin olosuhteisiin. Asunnon vaihtamiseen liittyy erilaisia kuluja, joka myös tukee ajatusta osta & pidä -strategiasta.

Asunnon sijainnissa olisi hyvä myös huomioida hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Asuntoa voi olla vaikea vaihtaa rahaksi, mikäli asunnon osto vaatii myös auton ostamista. Läheltä löytyvät palvelut ovat myös monelle tärkeitä.

Tutkimuksen aihe on todella mielenkiintoinen ja aihetta olisi helppo lähteä tutkimaan jatkotutkimuksena syvällisemmin. Jatkotutkimuksen voisi esimerkiksi paneutua yksittäiseen riskiin tai selvittää erilaisten asuntojen kysynnän muutoksia. Aihe on laaja ja tutkittavaa siitä riittäisi.

## Lähteet

Arvonen, Roni 2019. Kauppatieteiden maisteri, Kiinteistönvälittäjä. Helsinki. Haastattelu 1.11.2019.

Danske Bank 2019. Lainalaskuri. [https://danskebank.fi/sinulle/tyokalut/lainalaskuri?Banner=lainalaskuri&sapa=25005&sc\\_cid=sem%7cgoog%7cpb-prod-asuntolainatext-2018%7clainalaskuri&sapa=25005&ps\\_kw=asuntolainalaskuri&gclid=EAlaIQob-ChMIqv7bhPCc5glVyoSyCh33UQshEAAAYASAAEglgFfD\\_BwE&gclid=aw.ds](https://danskebank.fi/sinulle/tyokalut/lainalaskuri?Banner=lainalaskuri&sapa=25005&sc_cid=sem%7cgoog%7cpb-prod-asuntolainatext-2018%7clainalaskuri&sapa=25005&ps_kw=asuntolainalaskuri&gclid=EAlaIQob-ChMIqv7bhPCc5glVyoSyCh33UQshEAAAYASAAEglgFfD_BwE&gclid=aw.ds). Luettu 4.12.2019.

Etuovi 2019. Asunnot. <https://www.etuovi.com/haku/myytavat-asunnot>. Luettu 17.11.2019.

Fine 2019. Vakuutus ja rahoitusneuvonta. Säästäminen. <https://www.fine.fi/finanssittie-toa/pankkiasiat/saastaminen.html>. Luettu 14.11.2019.

Helsingin seudun liikenne 2019. Reittiopas. <https://reittiopas.hsl.fi/>. Luettu 16.11.2019.

Herrala, Olli 2016. Luottoluokittaja varoittaa jo: Asuntokupla uhkaa Suomea. Kauppalehti. Päivitetty 17.12.2016. [https://www.kauppalehti.fi/uutiset/luottoluokittaja-varoittaa-jo-asuntokupla-uhkaa-suomea/d4b55f09-192a-3181-867b-b59ad13c2309?\\_ga=2.268557809.1273472352.1575389424-1080032204.1575389424](https://www.kauppalehti.fi/uutiset/luottoluokittaja-varoittaa-jo-asuntokupla-uhkaa-suomea/d4b55f09-192a-3181-867b-b59ad13c2309?_ga=2.268557809.1273472352.1575389424-1080032204.1575389424). Luettu 3.12.2019.

Kallunki, Juha-Pekka & Martikainen, Minna & Niemelä, Jaakko 2011. Ammattimainen sijoittaminen. Talentum media Oy, Helsinki.

Kananen, Jorma 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas. Jyväskylän ammattikorkeakoulu, Jyväskylä.

Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. Paperiset asunto-osakekirjat historiaan. Suomen kiinteistölehti. Päivitetty 20.2.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/paperiset-asunto-osakekirjat-historiaan/>. Luettu 14.11.2019.

Knüpfer, Samuli & Puttonen, Vesa 2018. Moderni rahoitus. Alma Talent Oy, Helsinki.

Kortelainen, Mikko 2017. Asunto-osakeyhtiö konkurssiin Juankoskella – katastrofitalossa meni kaikki pieleen. Rakennuslehti. Päivitetty 17.3.2017. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/03/asunto-osakeyhtio-konkurssiin-juankoskella-katastrofitalossa-meni-kaikki-pieleen/>. Luettu 5.12.2019.

Laki 24 2019. Asunnon myynti tappiolla. <https://www.laki24.fi/asunnon-myynti-tappiolla/>. Luettu 3.12.2019.

Lindholm, Timo & Kettunen, Juhani 2016. Globaali kansantalous. Edita Publishing Oy, Helsinki.

Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne 2007. Asunnon hankintaopas. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Helsinki.

LähiTapiola 2019. LähiTapiolan ekonomisti: Korkojen jyrkkä nousu on epätodennäköistä – velallisen kannattaa muistaa nämä viisi vinkkiä. Päivitetty 25.1.2019. <https://www.lahitapiola.fi/tietoa-lahitapiolasta/uutishuone/uutiset-ja-tiedotteet/uutiset/uutisen/1509556371972>. Luettu 4.12.2019.

Oksanen, Jaana 2017. Näin korkojen nousu näkyisi asuntomarkkinoilla – iskisi ensin pieniin asuntoihin. Talouselämä. Päivitetty 18.2.2017. <https://www.is.fi/taloussanommat/oma-raha/art-2000005092677.html>. Luettu 4.12.2019.

Ovaskainen, Teppo 2013. Varoitus asuntokuplasta: Suomi joutui Roubinin mustalle listalle. Uusi Suomi. Päivitetty 3.12.2013. <https://www.uusisuomi.fi/uutiset/varoitus-asuntokuplasta-suomi-joutui-roubinin-mustalle-listalle/2c2db446-fa4c-3eb8-a739-827535430651>. Luettu 3.12.2019.

Pankkiasiat 2016. Suomen korkohistoria vuodesta 1867 – ensi kertaa nollassa! Päivitetty 7.2.2016. <https://pankkiasiat.fi/suomen-korkohistoria-vuodesta-1867-ensi-kertaa-nollassa>. Luettu 5.12.2019.

Pauna, Ari 2019. Oikeustieteen kandidaatti. Toimitusjohtaja. Helsinki. Haastattelu 6.11.2019.

Pelkonen, Linda 2014. Kolme merkkiä Suomen asuntokuplasta: “Näitä pitää tarkkailla”. Uusi Suomi. Päivitetty 10.2.2014. <https://www.uusisuomi.fi/uutiset/kolme-merkkia-suomen-asuntokuplasta-naita-pitaa-tarkkailla/69f3dcca-ff4d-3741-9ca9-d53a169773ec>. Luettu 3.12.2019.

Puttonen, Vesa & Kivisaari, Tero 1998. Vaurastuminen (varteenotettava vaihtoehto). Werner Söderström Oyj, Helsinki.

Pörssisäätiö 2019. Kotitalouksien rahoitusvarat. Päivitetty 28.3.2019. <https://www.porssisaatio.fi/blog/statistics/kotitalouksien-rahoitusvarat/>. Luettu 14.11.2019.

Pörssisäätiö 2018. Viime vuosikymmenten nousut ja laskut. Päivitetty 22.10.2018. <https://www.porssisaatio.fi/blog/2018/10/22/viime-vuosikymmenten-nousut-ja-laskut/>. Luettu 18.11.2019.

Remes, Matti 2018. Oma laina vai yhtiölaina? S-Pankki. Päivitetty 26.4.2018. <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/2018/oma-laina-vai-yhtiolaina/>. Luettu 17.11.2019.

Ruuskanen, Osmo 2009. Pankkikriisit – syyt, seuraukset sekä kriisien hallinta. Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy, Helsinki.

Taloustaito 2019. Asuntolainan korot vertailussa – mitä laina maksaa? Päivitetty 1.4.2019. <https://www.taloustaito.fi/koti/asuntolainan-korot-vertailussa--mita-laina-maksaa/#4b8f79ca>. Luettu 4.12.2019.

Tilastokeskus 2006. Kerrostaloasuntojen hintaindeksi vuodesta 1987 alkaen. Päivitetty 30.1.2006. [https://www.stat.fi/til/ashi/2005/04/ashi\\_2005\\_04\\_2006-01-30\\_kuv\\_002.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2005/04/ashi_2005_04_2006-01-30_kuv_002.html). Luettu 16.11.2019.

Tilastokeskus 2019a. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, syyskuu 2019. Päivitetty 31.10.2019. [https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi\\_2019\\_09\\_2019-10-31\\_tau\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_tau_001_fi.html). Luettu 8.12.2019.

Tilastokeskus 2019b. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla. Päivitetty 31.10.2019. [https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi\\_2019\\_09\\_2019-10-31\\_kuv\\_003\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_kuv_003_fi.html). Luettu 16.11.2019.

Tilastokeskus 2019c. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa. Päivitetty 31.10.2019. [https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi\\_2019\\_09\\_2019-10-31\\_kuv\\_004\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_kuv_004_fi.html). Luettu 7.12.2019.

Tilastokeskus 2019d. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat. Päivitetty 31.10.2019. [https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi\\_2019\\_09\\_2019-10-31\\_kuv\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_kuv_001_fi.html). Luettu 7.12.2019.

Tilastokeskus 2019e. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi. Päivitetty 31.10.2019. [https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi\\_2019\\_09\\_2019-10-31\\_kuv\\_005\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_kuv_005_fi.html). Luettu 16.11.2019.

Tuominen, Jyri 2017. Sadan vuoden katsaus asuntomarkkinoihin paljastaa 1990-luvun alun laman hurjuuden. Päivitetty 6.12.2017. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/sadan-vuoden-katsaus-asuntomarkkinoihin-paljastaa-1990-luvun-alun-laman-hurjuuden/eb3e34cc-08a0-3436-bb86-eb664dd63e95>. Luettu 16.11.2019.

Valtiokonttori 2019. ASP-säästäminen ja ASP-laina. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen>. Luettu 15.11.2019.

Vero 2016. Asunnon myynti. Päivitetty 16.5.2016. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/). Luettu 8.10.2019.

Vero 2019. Varainsiirtovero. Päivitetty 12.8.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu 14.11.2019.

Veronmaksajat 2018a. Myyntivoitto eli luovutusvoitto. Päivitetty 28.12.2018. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#67e6cdd4>. Luettu 3.12.2019.

Veronmaksajat 2018b. Luovutustappiot vähennetään luovutusvoitoista. Päivitetty 28.12.2018. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#67e6cdd4>. Luettu 3.12.2019.

Yit Oyj 2019. Asunnot. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/helsinki/lauttasaari/lauttasaarentie/helsingin-pikkutylly/1-fpsjt0#>. Luettu 17.11.2019.

## Haastattelun runko

1. a) Liittykö asunnon ostamiseen mielestänne riskiä?  
b) Minkälainen riski asunnon ostamiseen liittyy?
2. Pidätekö todennäköisenä tai mahdollisena asunnon arvon alenemista?
3. Sijoittamisessa hajauttaminen on tärkeää. Päteekö mielestänne sama sääntö asunnon ostamisessa? Onko suositeltavaa sitoa koko varallisuus asuntoon?
4. Kuinka suureen korkojen nousuun asuntovelallisten olisi mielestänne hyvä varautua omaa taloutta suunnitellessaan?
5. Mitkä ovat tärkeimmät vinkkinne riskin minimoimiseksi asuntoa ostaessa?